

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Sammendrag

Sammendrag

Formålet med oppgaven er å se på to ulike reguleringsplaners betydning for utforming av konsentrert småhusbebyggelse. Det er sett nærmere på fem vanlige virkemidler i reguleringsplanen. Dette er boligtype, høyde, byggegrense, grad av utnyttning og visuelle kvaliteter. For å se hvordan disse virkemidlene er med på å forme boligbebyggelse er det sett nærmere på to boligfelt i Skedsmo kommune. Det er da gjort en sammenlikning av disse to casene og hvordan utfallet har blitt. Det man ser er at virkemidler i en reguleringsplan gir store føringer for hvordan bebyggelsen ender opp. Reguleringsplanens valg av virkemiddel, metode for bruk av virkemiddel, detaljeringsgrad og formidling av intensjon og tydelighet i reguleringsplanen er det mest avgjørende for hvor stor betydning en reguleringsplan har for bygningsutformingen.

Abstract

The goal of this Master Thesis is to look at two different zoning plans and their influence on the design of concentrated small house settlements. There are five common measures in zoning plans that is evaluated. This is type of building, height, building limit, the degree of utilization and visual qualities. To see how these measures are influencing the shape of residential buildings two cases of zoning plans in Skedsmo municipality are evaluated. It is then made a comparison of these two cases and how the outcome has ended up. What we see is that the measures in a zoning plan provide great guidance on how the shapes of buildings end up. The zoning plans choice of measures, method of use for the measures, level of details and communication of intention and clarity in the plan is the most crucial points for the impact the plan has on building design.

SAMMENDRAG

1	INNLEDNING	3
1.1	Innledning	3
1.2	Kort om oppgaven	3
2	KOMMUNALE PLANER	5
2.1	Kommuneplan	5
2.2	Reguleringsplan	5
2.3	Arealformål	6
2.4	Arealplankart	6
2.5	Reguleringsbestemmelser	7
2.6	Illustrasjonsplan	7
3	PRESENTASJON AV CASENE	8
3.1	Case nr. 1 - Kjeller gård	8
3.2	Case nr. 2 - Brånås	12
4	DE FEM VIRKEMIDLENE	16
4.1	Boligtype	16
4.1.1	Kjeller gård	16
4.1.2	Brånås	17
4.2	Byggegrense	18
4.2.1	Kjeller gård	18
4.2.2	Brånås	19
4.3	Høyde	20
4.3.1	Kjeller gård	20
4.3.2	Brånås	23
4.4	Grad av utnytting	26
4.4.1	Kjeller gård	26
4.4.2	Brånås	28

4.5	Visuelle kvaliteter og utforming	30
4.5.1	Estetikk,visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming	30
4.5.2	Kjeller gård	31
4.5.3	Brånås	34
4.6	Sammenstilling av de fem virkemidlene	36
5	DRØFTING	37
5.1	Boligtype	37
5.1.1	Kjeller gård	37
5.1.2	Brånås	37
5.2	Byggegrense	39
5.2.1	Kjeller gård	39
5.2.2	Brånås	39
5.3	Høyde	41
5.3.1	Kjeller gård	41
5.3.2	Brånås	43
5.4	Grad av utnytting	46
5.4.1	Kjeller gård	46
5.4.2	Brånås	46
5.5	Visuelle kvaliteter og utforming	49
5.5.1	Visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming	49
5.5.2	Kjeller gård	49
5.5.3	Brånås	50
5.6	Oppsummering	51
5.6.1	Kjeller gård	51
5.6.2	Brånås	51
6	KONKLUSJON	52
7	LITTERATURLISTE	54
8	FIGURLISTE	59
9	VEDLEGG	61

1 Innledning

1.1 Innledning

Gjennom reguleringsplaner kan kommunen gi ulike kvalitetskrav til bebyggelsen, uteområder og lignende. Dette til tross er det i hovedsak private som utarbeider forslag til reguleringsplaner og som står for utbygging i følge rapporten "Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder"(Miljøverndepartementet, 2001). I følge "Byplangrep og bostedssegregasjon"(Norsk institutt for by- og regionforskning, 2012) spilte Husbanken en viktig rolle etter 2.verdenskrig. Den var med på å utforme bokvaliteter som minste størrelse, antall rom, uteplass, sollys og liknende (NIBR,2012). I dag er det kommunen som er normgivere i tillegg til forvaltere av plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl 2008) (pbl, 2008).

Tydighet i forhold til intensjon og tolkning er viktig i reguleringsplaner for å oppnå ønsket utvikling. I veilederen med navn "Grad av utnyttning" (heretter kalt T-1459) står det som følger:

"Hensikten med reguleringsplan er å fastsette mer detaljert hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er i mange tilfeller også nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging." (Miljøverndepartementet, 2007).

Formålet med oppgaven er å se på to ulike reguleringsplaners betydning for utforming av konsentrert småhusbebyggelse.

1.2 Kort om oppgaven

Det er valgt å sammenlikne to caser i Skedsmo kommune. Casene er to boligfelt som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Før casene presenteres, vil det gis en kort innføring i kommunale planer. I denne oppgaven er det er valgt å fokusere på fem virkemidler som er vanlig å bruke i en reguleringsplan.

- Boligtype
- Byggegrense
- Høyde
- Grad av utnyttning
- Visuelle kvaliteter

Disse fem virkemidlene er med på å gi føringer for plassering, volum og det visuelle uttrykket for byggverk innenfor en gitt reguleringsplan. Alle virkemidlene med unntak

av visuelle kvaliteter kan sees i sammenheng med pbl 2008 § 29-4 som gir kommunen mulighet til å vurdere byggverks plassering i terreng og i høyde (vertikal- og horisontalplan). Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter blir omtalt i pbl 2008 § 29-1 og § 29-2.

De fem virkemidlene vil bli beskrevet nærmere i oppgaven. Starter beskrivelsen av hvert virkemiddel med relevante sitater fra reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene inneholder begreper som blir definert senere i teksten. Dersom det ikke blir definert, er det ikke relevant for denne oppgaven.

2 Kommunale planer

Formålet med dette kapittelet er å gi en kort innføring i de ulike plannivåene til en kommune.

2.1 Kommuneplan

Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Hensikten med en kommuneplan er å gi en sammenfatning av kommunens, regionens og nasjonens intensjoner og kommunens egne planer. Kommuneplanen er et styringsverktøy og setter rammene for hvordan alle arealer i kommunen skal brukes.

Kommuneplanen består av en samfunnsdel med handlingsprogram og en arealdel. I veilederen T-1476 står det at samfunnsdelen skal omhandle langsiktige utfordringer når det gjelder miljø, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon, sektorene og utvalgte målgrupper (Miljøverndepartementet, 2009a). Kommuneplanens arealdel består av et plankart med tilhørende bestemmelser. Dette skal samlet sett gi informasjon om hvordan arealene i kommunen skal benyttes.

På kommuneplanens plankart skal det vises arealformål og hensynssoner. Arealformål er beskrevet i pbl 2008 § 11-7. Arealformålene beskriver hva de ulike arealene skal benyttes til på et overordnet nivå, dette kan for eksempel være bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grøntstruktur. Hensynssoner er områder man må vise varsomhet og ekstra hensyn. Hensynssoner er beskrevet i pbl 2008 § 11-8. Det kan være risiko for flom og ras, kulturminner, naturmangfold, landbruk, reindrift og så videre.

Kommuneplanen utarbeides av kommunens planmyndighet. Den vedtas av kommunestyret og revideres hvert fjerde år. I motsetning til reguleringsplan er det ikke mulighet til å klage på vedtaket av en kommuneplan (pbl 2008; Miljøverndepartementet, 2009a).

2.2 Reguleringsplan

I pbl 2008 § 12-1 står det: *”Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. En reguleringsplan fastsettes etter et vedtak gjort i kommunestyret jf pbl 12-4.”*

Reguleringsplanen må ha en tilhørende planbeskrivelse som utdyper hensikten med planen. En reguleringsplan består av et arealplankart med eventuelt tilhørende reguleringsbestemmelser. Hensynssoner som fremkommer av kommuneplanen skal enten gjentas i reguleringsplanen eller innarbeides som en del av planen. For forhold

som ikke lar seg beskrive på arealplankartet er det hensiktsmessig å bruke reguleringsbestemmelser. En reguleringsplan må foreligge, eller behandles parallelt, ved søknad om større bygge- og anleggsprosjekter. I pbl 2008 § 12-7 er det beskrevet hva reguleringsbestemmelsene kan inneholde (Miljøverndepartementet, 2009a).

En reguleringsplan er mer detaljert enn en kommuneplan. Det finnes to typer reguleringsplaner, det er områderegulering og detaljregulering. En områdeplan omfatter, som navnet tilsier, et større område, gjerne bestående av flere felter. Det er kommunen som sitter med ansvaret for å utarbeide områdeplaner, men det er mulighet for kommunen å overlate planleggingen til private aktører eller andre myndigheter (Miljøverndepartementet 2009a)..

Detaljplan er en mer detaljert plan for arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og utearealer. Alle har mulighet til å søke om å få en detaljregulering behandlet hos kommunen. Det forutsettes at detaljplanen etterkommer de føringer som er satt i overordnede planer og at den sendes inn av en profesjonell aktør. Ved innkommet forslag vurderer kommunens planmyndighet om dette er en detaljplan som kan vedtas. En vedtatt detaljplan har en gyldighet på fem år. Det er mulighet for å søke om en utvidet gyldighet på inntil to år. Område- og detaljplaner har på samme måte som i kommuneplanen arealformål (pbl 2008; Miljøverndepartementet 2009a).

2.3 Arealformål

Arealformål til reguleringsplan er beskrevet i pbl 2008 § 12-5. Veilederen "Reguleringsplan" (heretter kalt T-1490) utgitt av Miljøverndepartementet 2011 sier at den viktigste delen i et arealplankart i en reguleringsplan er arealformålene. Videre presiseres det at arealformålet skal gi felles forståelse av hvilke type av funksjoner som kan fylle området og hvilke type inngrep som er tillatt. På et arealplankart vil de ulike arealformålene vises ved hjelp av ulike fargebruk med tilhørende tekst. Arealplankartet og reguleringsbestemmelsene er likeverdige deler i en reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene utfyller arealplankartet. De arealformål som omtales i reguleringsbestemmelsene må vises på kartet (Miljøverndepartementet, 2009a).

2.4 Arealplankart

I veilederen T-1490 beskrives et arealplankart som et kart bestående av linjer som begrenser planens omfang og arealformål. Etter forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (heretter kalt kart- og planforskriften) § 7 kan det stilles krav om digital fremstilling av planforslag. Vanligvis består et arealplankart av arealformål, juridiske linjer, punkter og beskrivelser. Alt på arealplankartet er juridisk bindende. Dette fordi en

reguleringsplan gjøres gyldig gjennom et vedtak i kommunestyret (Miljøverndepartementet, 2009a; Kart- og planforskriften, 2009).

2.5 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene i en reguleringsplan kan fastsettes etter pbl 2008 § 12-7 som lister opp aktuelle forhold som kan reguleres. I følge veilederen T-1490 skal en reguleringsplan være et direkte grunnlag for byggesaksbehandlingen, og reguleringsbestemmelsene er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge i arealplankartet. Videre stadfestes det at arealplankartet og reguleringsbestemmelsene er likeverdige. Samtidig kan ikke reguleringsbestemmelsene omhandle arealformål som ikke er vist på arealplankartet (Miljøverndepartementet, 2011a). I følge veilederen T-1490 skal reguleringsbestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg. Det kan i hovedsak kun gis bestemmelser som har virkning innen for planens virkningsområde (Miljøverndepartementet, 2011a).

2.6 Illustrasjonsplan

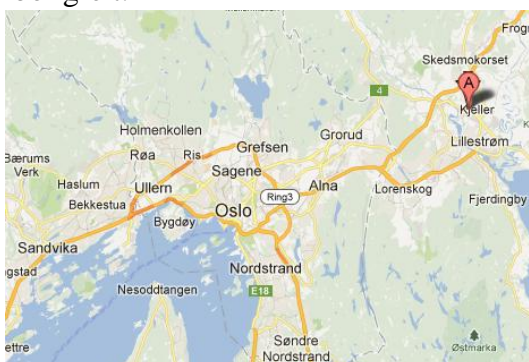
Det kan lages en illustrasjonsplan for å vise potensialet for ulike områder. Dette kan være et situasjonskart med forslag til plassering, miljøskisser eller perspektivtegninger som viser et forslag til hvordan en fremtidig bebyggelse kan bli. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, med mindre noe annet er beskrevet i de tilhørende reguleringsbestemmelsene (Miljøverndepartementet, 2011a).

3 Presentasjon av casene

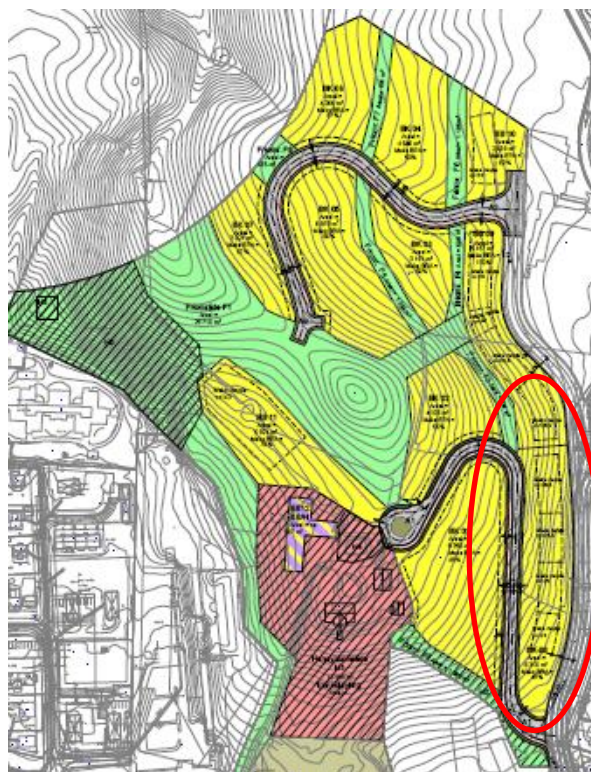
3.1 Case nr. 1 - Kjeller gård

Case nr. 1 er reguleringsplanen med navnet "Kjeller gård" som har planidentitet 478/1 (heretter kalt Kjeller gård). Kjeller gård ligger i Skedsmo kommune i Akershus. Figur 1 viser plasseringen til Kjeller gård i det sentrale østlandsområdet. Reguleringsplanen Kjeller gård ble vedtatt 29.09.2010 etter dagens pbl 2008. Det var flere private foretak som sammen var forslagstillere til reguleringsplanen. Dette var Eiendomsutvikling AS, Landbruks- og Matdepartementet og Forsvarsbygg / Skifte Eiendom. Skaara arkitekter har på vegne av forslagsstiller utarbeidet reguleringsplanen.

Innenfor reguleringsplanen Kjeller gård er det valgt å se nærmere på ett boligfelt. Det utvalgte boligfeltet er på arealplankartet og i reguleringsbestemmelsene beskrevet som BK08 (heretter kalt Kjeller gård BK08). Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse på figur 3 som viser arealplankartet for hele Kjeller gård. Figur 3 viser at Kjeller gård BK08 er et felt som er avlangt og strekker seg fra nord til syd og skråner fra vest mot øst. Figur 2 viser et flyfoto av området hvor boligfeltet Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse. Av fotoet kan man se at området i Kjeller gård BK08 ikke er utbygd. Øst for Kjeller gård BK08 ligger Kunnskapsveien og et eksisterende boligfelt.



Figur 1. Kart over Stor-Oslo med Kjeller gård markert.. (nord peker opp, kartet er ikke i målestokk)(google maps).



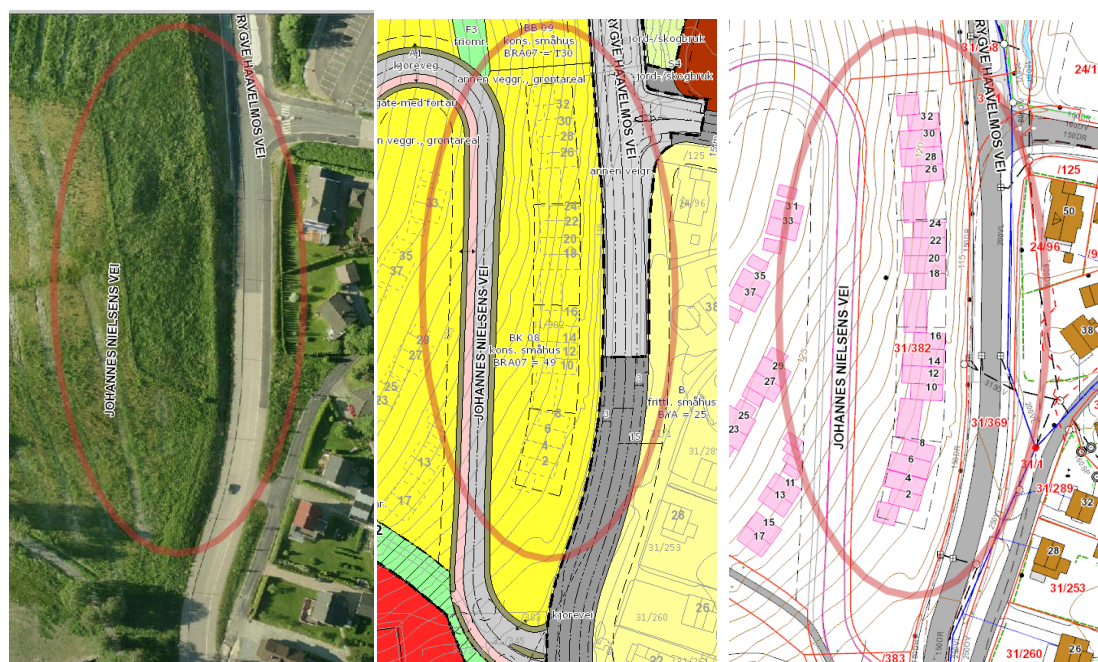
Figur 2 (til venstre). Flyfoto av Kjeller gård. Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse (nord peker opp, kartet er ikke i målestokk)(Skedsmo kommunes kartverktøy).

Figur 3 (over). Arealplankart for Kjeller gård. Boligfeltet Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse. For større arealplankart se vedlegg nr.1 (nord peker opp, kartet er ikke i målestokk)(Skedsmo kommunes kartverktøy).



Figur 4. Modell av boligfeltet Kjeller gård (Reguleringsplanforslag og -vedtak – Kjeller gård BK08, 2010).

Kjeller gård BK08 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen ble det laget en modell av Kjeller gård. Figur 4 viser et bilde av modellen hvor man står øst for boligfeltet og ser rett mot Kjeller gård BK08. De fire hvite volumene i front representerer bebyggelsen på Kjeller gård BK08.



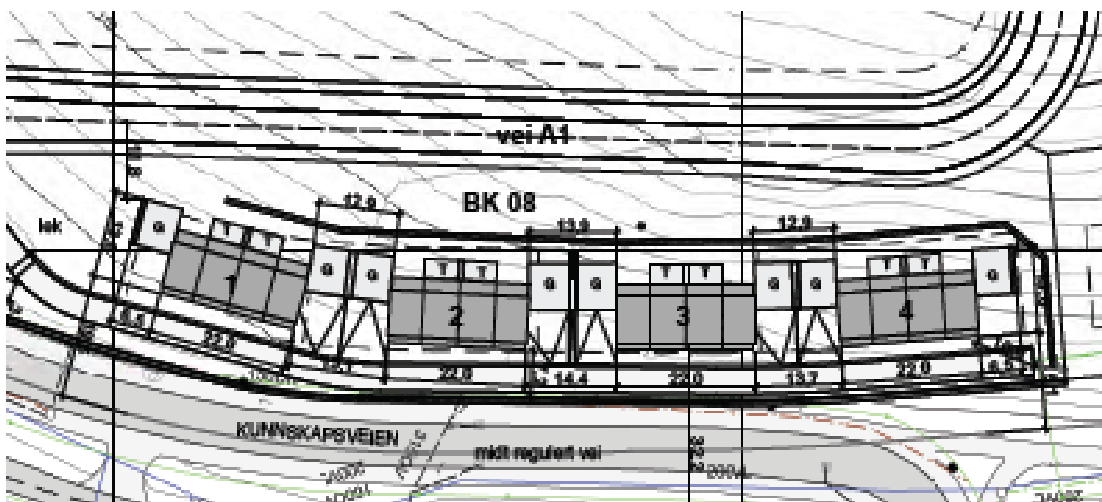
Figur 5. Kjeller gård BK08. Til venstre flyfoto, i midten utsnitt av arealplankart og til høyre situasjonskart med godkjent bebyggelse (nord peker opp, kartet er ikke i målestokk)(Skedsmo kommunes kartverktøy).

Figur 5 viser et utsnitt av flyfoto, situasjonskart, og arealplankart hvor boligfeltet Kjeller gård BK08 tydelig er markert med rød ellipse. Her ser man den avlange formen til boligfeltet og at arealplankartet deler Kjeller gård BK08 inn i fire deler ved hjelp av byggegrenser. Flyfotoet i figur 5 viser at feltet er ubebygget og at det på østsiden av Kunnskapsveien er et eksisterende boligfelt.

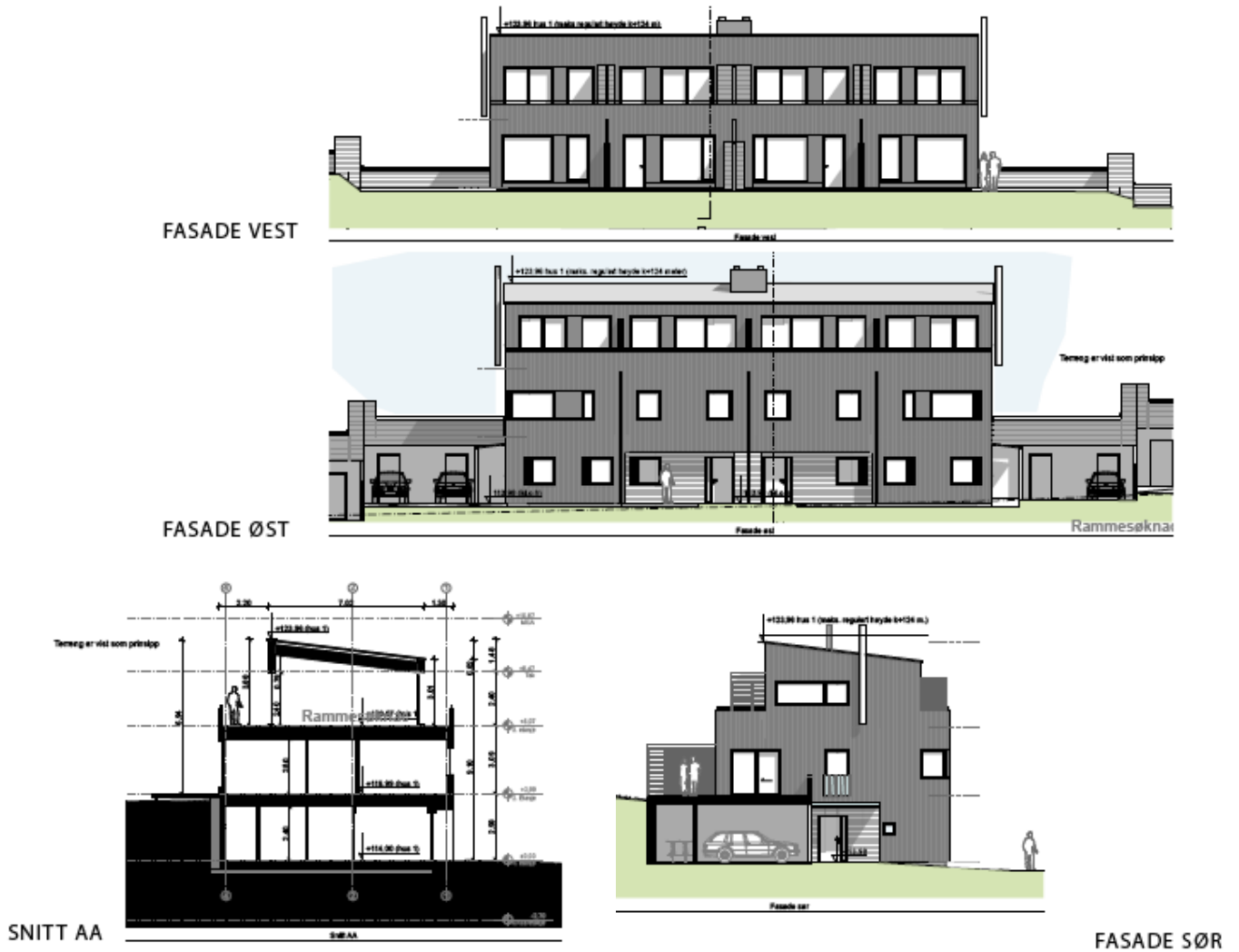


Figur 6. Illustrasjon av rekkehusene sett fra øst, Kunnskapsveien (Rammesøknad og -tillatelse – Kjeller gård BK08, 2011)

Det ble 05.09.11 gitt rammetillatelse for fire rekkehus med garasjer i mellom. En rammesøknad sendes inn til kommunen for å få tillatelse til å bygge. Blir søknaden godkjent vil man få en rammetillatelse. Figur 6 viser en illustrasjon av rekkehusene som ble sendt inn sammen med rammesøknaden. Figur 7 viser et utsnitt av situasjonsplanen som ble godkjent i forbindelse med rammesøknaden og viser godkjent plassering av rekkehusene. På figur 7 ser man at det er fire rekker med fire boenheter i hver rekke og hvordan rekkene er plassert langs Kunnskapsveien. Skaara arkitekter har tegnet bebyggelse på vegne av tiltakshaver. I forbindelse med rammesøknaden var BM eiendomsutvikling tiltakshaver og Skaara arkitekter ansvarlig søker. Figur 8 viser de godkjente fasadetegninger og snittegning for Kjeller gård BK08. For videre lesing er det verdt å merke seg at det på figur 8 vises at materialvalget for bebyggelsen i hovedsak er stående trepanel, takformen er flat og at bebyggelsen består av tre etasjer hvor tredje etasje er inntrukket.



Figur 7. Utsnitt fra godkjent situasjonsplan. For større situasjonsplan se vedlegg nr 3 (nord retning til høyre, kartet er ikke i målestokk)(Rammesøknad og -tillatelse – Kjeller gård BK08 (2011).



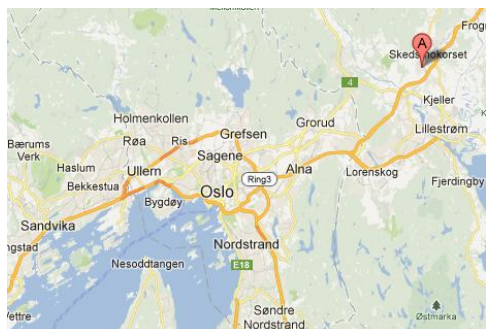
Figur 8. Godkjente fasadetegninger og snitt for Kjeller gård BK08. For større fasadetegninger og snitt se vedlegg nr. 4, 5, 6, 7 og 8 (ikke i målestokk)(Rammesøknad og -tillatelse – Kjeller gård BK08 ,2011).

3.2 Case nr. 2 - Brånås

Case nr. 2 er reguleringsplanen med navnet ”Brånås felt 6 og del av felt 4 gnr/bnr 45/39 m.fl” som har planidentitet 494/12 (heretter kalt Brånås). Brånås ligger også i Skedsmo kommune. Figur 9 viser plasseringen til Brånås i det sentrale østlandsområdet. Brånås ble vedtatt 09.05.2012 etter dagens pbl 2008. Boklokt as var forslagsstiller til reguleringsplanen og Grindaker AS Landskapsarkitekter utarbeidet reguleringsplanen på vegne av forslagstiller.

Innenfor reguleringsplanen Brånås er det valgt å se nærmere på ett boligfelt. Det utvalgte boligfeltet er på arealplankartet og i reguleringsbestemmelsene beskrevet som B6-1 (heretter kalt Brånås B6-1). Brånås B6-1 er markert med en rød ellipse på figur 11 som viser arealplankartet for hele Brånås.

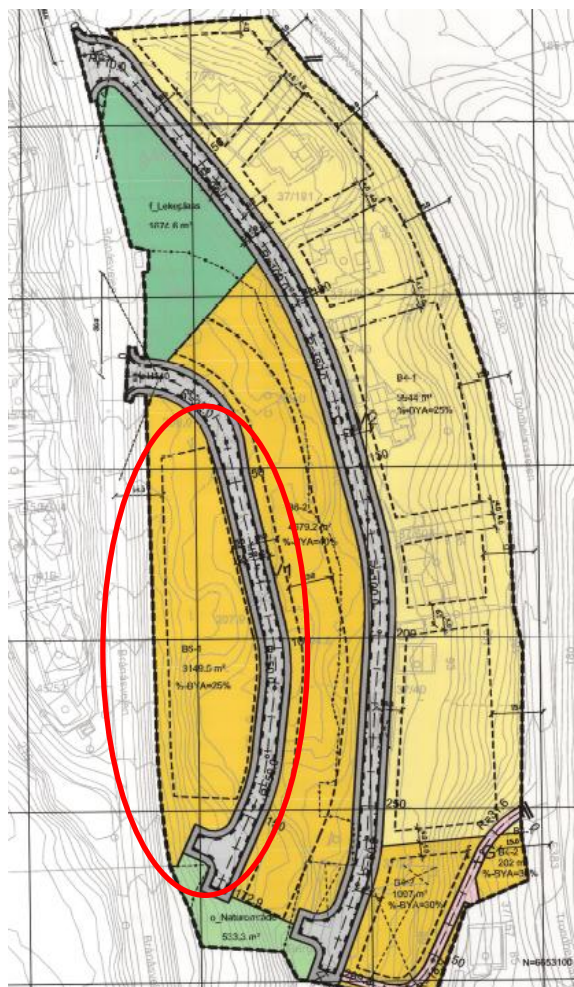
Brånås B6-1 er et felt som er avlangt og strekker seg fra nord til syd og skråner fra vest mot øst. Figur 10 viser et flyfoto av området og boligfeltet Brånås B6-1 er markert med en rød ellipse. Av fotoet kan man se at området i Brånås B6-1 ikke er utbygget. Veien som ligger vest for boligfeltet heter Brånåsveien. Den nye veien øst for Brånås B6-1 har også fått navnet Brånåsveien.



Figur 9. Kart over Stor-Oslo med Brånås markert (nord peker opp, kartet er ikke i målestokk)(google maps).



Figur 10. Flyfoto av Brånåsen. Brånåsen B6-1 er markert med rød ellipse (nord peker oppover, kartet er ikke i målestokk)(Skedsmo kommunes kartverktøy).

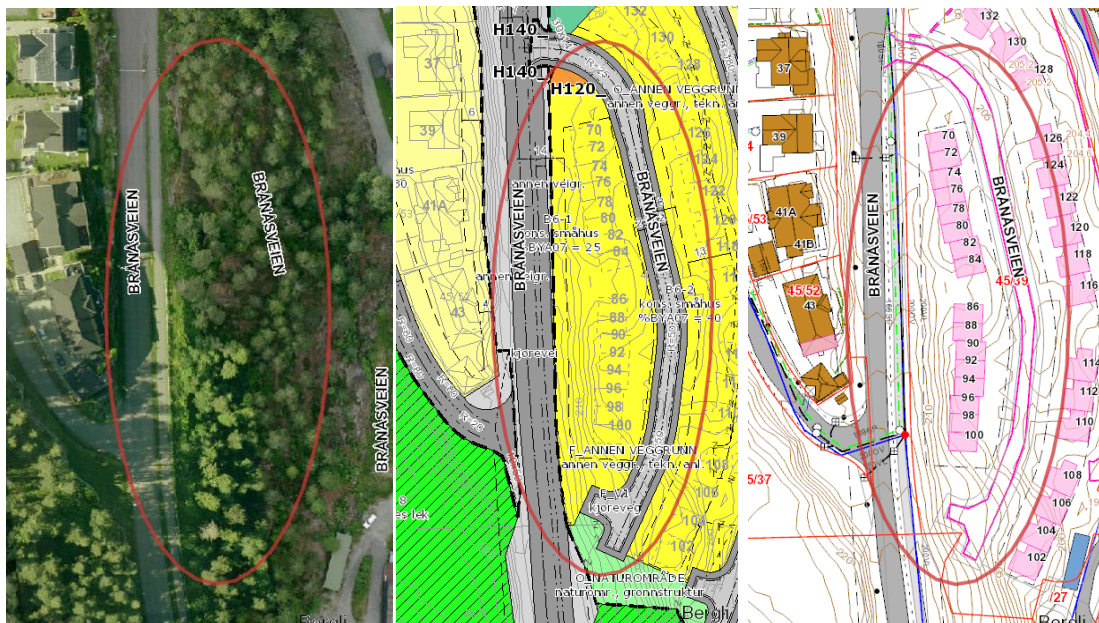


Figur 11. Arealplankart over Brånåsen. B6-1 er markert med rød ellipse. For større arealplankart se vedlegg nr 9 (nord peker oppover, kartet er ikke i målestokk) (Reguleringsplanforslag og -vedtak – Brånås B6-1, 2010).



Figur 12. Illustrasjon av boligfeltet Brånåsen B6-1 Reguleringsplanforslag og -vedtak – Brånås B6-1 (2010).

Brånås B6-1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen ble det laget diverse illustrasjoner av området. Figur 12 viser en illustrasjon av boligfeltet Brånås B6-1. Illustrasjonen viser boligfeltet sett fra sydøst og Brånås B6-1 er raden til venstre/vest på bildet. Her fremkommer det at boligfeltet ligger øverst i terrenget. Ovenfor Brånåsen B6-1 kan man skimte den eksiterende Brånåsveien.



Figur 13. Brånåsen B6-1 er markert med rød ellipse. Flyfoto til venstre, i midten utsnitt av arealplankart, og til høyre situasjonskart med godkjent rekkehusbebyggelse(nord peker oppover, kartene er ikke i målestokk)(alle utsnitt fra Skedsmo kommunes kartverktøy).



Figur14. Rekkehusene sett fra øst (Reguleringsplanforslag og -vedtak – Brånås B6-1 (2010).

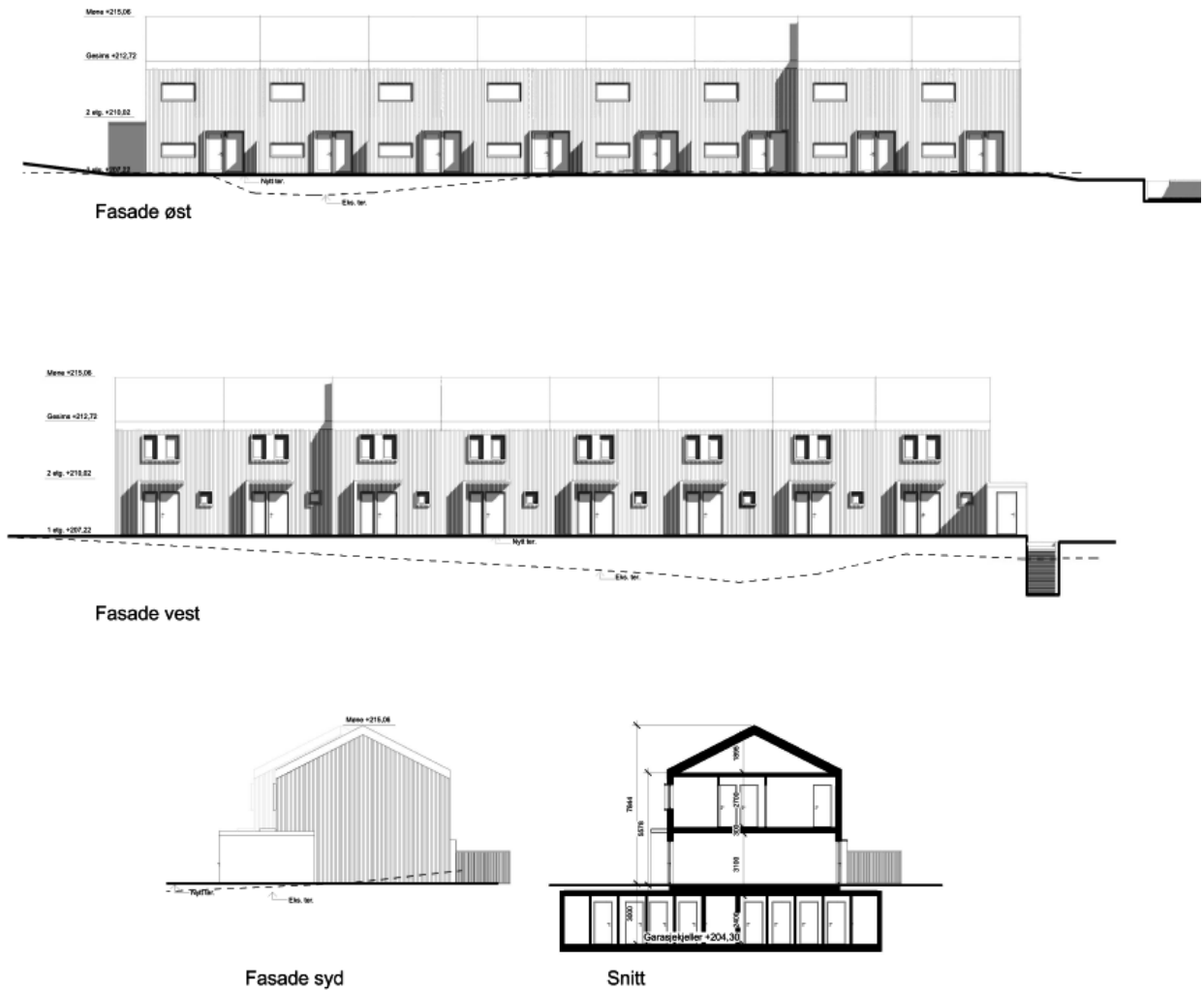
Figur 13 viser et utsnitt av flyfoto, arealplankart og situasjonskart, hvor boligfeltet Brånås B6-1 er tydelig markert med rød ellipse. Her ser man den avlange formen til boligfeltet og at arealplankartet begrenser bebyggelsen ved hjelp av byggegrenser. Flyfotoet i figur 13 viser at feltet er ubebygget og at det på vest siden av Brånåsveien er et eksisterende boligfelt. Situasjonskartet i figur 13 viser rekkehusbebyggelsen som er godkjent i rammetillatelsen.

Rammetillatelse for Brånås B6-1 ble gitt 11.09.2012. I forbindelse med rammesøknaden var Boklokt AS tiltakshaver og B-consult AS ansvarlig søker. Det ble godkjent oppføring av to rekkehus med åtte boenheter i hver rekke.

Figur 14 viser en illustrasjon av rekkehusene som ble sendt inn med rammesøknaden, der ser et av endehus sett fra øst. Figur 15 viser et utsnitt av situasjonsplanen som ble godkjent i forbindelse med rammesøknaden, den viser åtte boenheter fordelt på to rekkehus. Figur 16 viser de godkjente fasadetegninger og snittegning for Brånås B6-1. For videre lesing er det verdt å merke seg at materialvalget for bebyggelsen er stående trepanel, takformen er saltak og at gesimshøyden er under 8 meter og at mønehøyden under er 9 meter.



Figur 15. Utsnitt av situasjonsplan. Større utgave av tegninger se vedlegg nr 11 (nord mot høyre, kartet er ikke i målestokk) (Rammesøknad og -tillatelse – Kjeller gård BK08 ,2011).



Figur 16. Godkjente fasadetegninger og snitt Brånåsen B6-1. For større fasadetegning og snitt se vedlegg nr 12, 13 og 14 (ikke i målestokk) (rammesøknad og –tillatelse 2012, Skedsmo kommune).

4 De fem virkemidlene

Dette kapitlet gir en presentasjon av de fem utvalgte virkemidlene og hvordan de er brukt i de to casene.

4.1 Boligtype

I følge veileder T-1459 finnes det ingen juridisk definisjon på ulike boligtyper. Det anbefales derfor at de boligtypene som brukes i reguleringsplanene defineres nærmere i den aktuelle reguleringsplanen.

Veilederen gir forslag til en definisjon på konsentrerte småhus med noen nøkkelpunkter:

- sammenbygd i kjeder eller rekker
- maksimalt tre målbare etasjer
- ikke overstige gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter

(Miljøverndepartementet,2007).

4.1.1 Kjeller gård

Relevante reguleringsbestemmelser om boligtype

Kjeller gård BK 08

§ 4.3 "Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK08

Maksimal kotehøyder er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er tre. Tredje etasje skal være inntrukket. Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei. Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering/garasjer. Det kan anlegges garasjer/ overdekket parkering utenfor byggegrensen."

Boligfeltet Kjeller gård BK08 er på arealplankartet markert med teksten "BK08" og markert med en gulfarge som i følge tegnforklaringen på arealplankartet betyr "bolig – konsentrert småhusbebyggelse". Mer informasjon om Kjeller gård BK08 kan lese i reguleringsbestemmelsene. I § 4.3 i reguleringsbestemmelsene står det i overskriften "Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK08". Dette indikerer at boligfeltet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse for boligfeltet Kjeller gård er i henhold til reguleringsplanen definert som følger:

- Maksimal kotehøyde påført arealplankartet.
- Maksimalt antall etasjer er tre – tredje etasje inntrukket.
- Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei.
- Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering/garasje og de kan plasseres utenfor byggegrense

4.1.2 Brånås

Relevante reguleringsbestemmelser om boligtype

Brånås B6-1

§ 2 "...Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt B6-1..."

§ 4.2.1 "På felt B6-1 er det for rekkehus..."

Boligfeltet Brånås B6-1 er på arealplankartet markert med teksten "B6-1". Boligfeltet er i tillegg markert med en mørk gulfarge som ifølge tegnforklaringen på arealplankartet betyr boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. I henhold til § 4.2.1 i reguleringsbestemmelsene for Brånås skal det på boligfeltet Brånås B6-1 bygges rekkehus. Det er ikke definert ytterligere i reguleringsplanen hva man mener med begrepet rekkehus.

4.2 Byggegrense

Byggegrenser er nevnt i pbl 2008 § 12-7 punkt 2 og i lov om vegar (heretter kalt veglova) § 29. Byggegrense brukes for å bestemme hvilke deler av et område eller en eiendom som skal bebygges. Ved bruk av byggegrense innebærer dette at bebyggelsen må holdes innenfor byggegrensen. Byggegrenser er inntegnet på arealplankartet og er juridisk bindende.

Byggegrense må kunne sees i sammenheng med pbl 2008 § 29-4 som tar for seg blant annet plasseringen av byggverk. I rundskriv H-18/90 skriver man at formålet med pbl 2008 § 29-4 (pbl 1985 § 70) er:

”Formålet med paragrafen er opprinnelig bl a brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Med endringene i § 70 - (i lov av 27. mai 1983 nr 32, trådt i kraft f o m 1. august 1983) - ble bla hensynene til terreng- og omgivelsestilpasning av bygningskroppen understreket som viktige.”

Kommunal- og regionaldepartementet (2011) har uttalt at formålet til pbl 2008 § 29- 4 er å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

I begge planene er det brukt byggegrense.

4.2.1 Kjeller gård

Relevante reguleringsbestemmelser om plassering/byggegrense

Kjeller gård BK 08

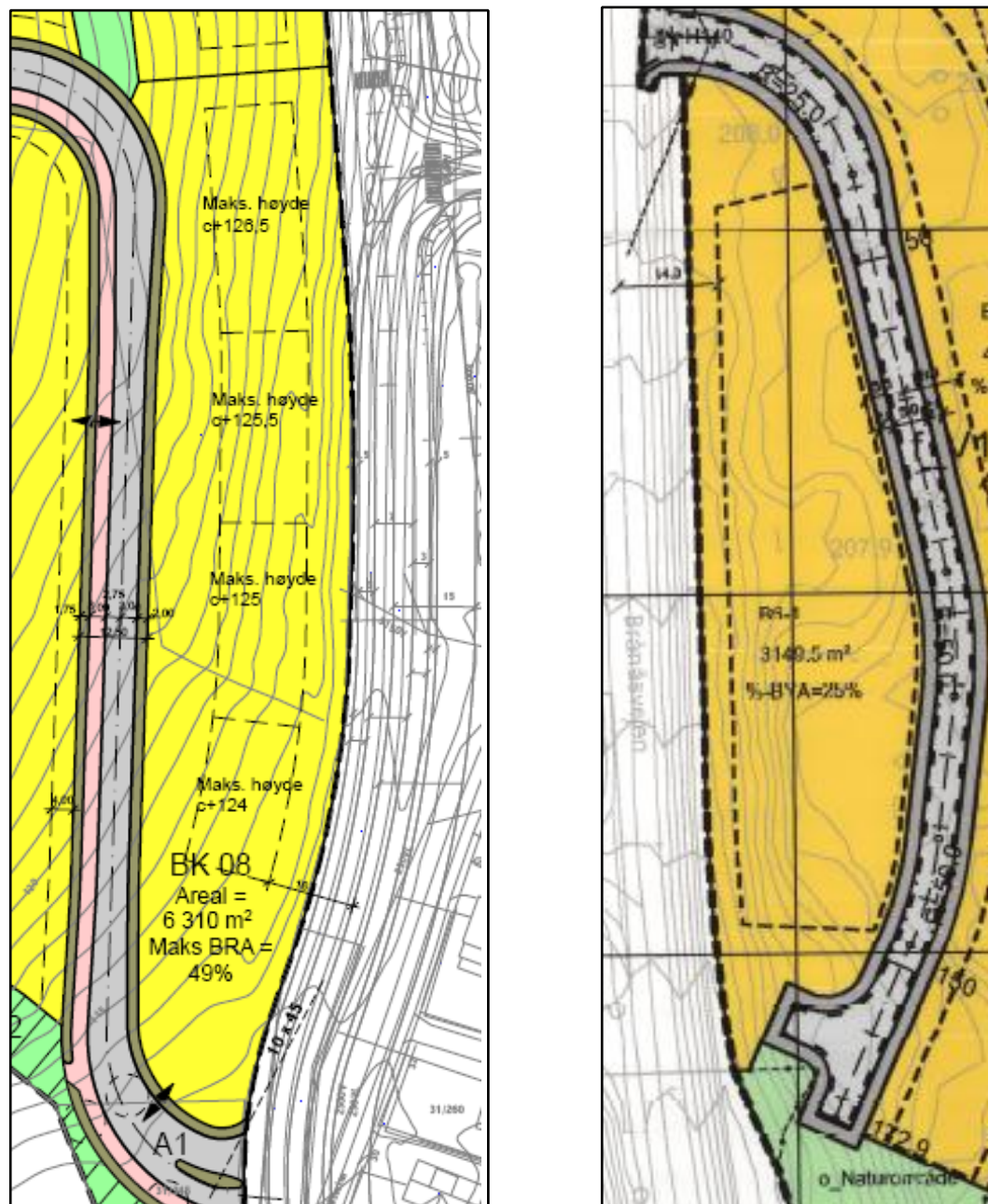
§ 4.1 ”Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er oppgitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrænse.

Det kan anlegges garasjer/ overdekket parkering utenfor byggegrensen...”

Boligfeltet BK08 har reguleringsbestemmelser om byggegrense i § 4.1 og det er vist som en svart stiplet linje på arealplankart. For Kjeller gård BK08 har man valgt å tegne inn byggegrensene som fire felt på arealplankartet. Figur 17 viser et utsnitt av arealplankartet hvor de fire feltene er inntegnet

4.2.2 Brånås

For boligfeltet Brånås B6-1 er ikke byggegrense nevnt i reguleringsbestemmelsene. På arealplankartet er det for felt Brånås B6-1 inntegnet en byggegrense. Byggegrensen er inntegnet som en svart stiplet linje. Som man ser av figur 17 er byggegrensen langs ytterkant av boligfeltet.



Figur 17. Utsnitt av arealplankartet. Boligfeltet Kjellergård BK08 til venstre. Boligfeltet Brånåsen B6-1 til høyre (nord peker oppover, kartet er ikke i målstokk) (Skedsmo kommunes kartverktøy).

4.3 Høyde

Høyde må kunne sees i sammenheng med pbl 2008 § 29-4 og H-18/90 (Miljøverndepartementet, 1990).

Veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007) sier følgende om høyde:

”Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpassing. Det må være et gjennomtenkt forhold mellom bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og utbyggingsform i et område. Høyder på bebyggelse kan fastsettes gjennom bestemmelser til plan.”

I Sintef byggforsk (2012) står det følgende om hensikten med å regulere høyde:

”Hensikten med slik begrensing er å sikre brukbarhet, lys og luft mellom bygninger og hindre at miljøet og bybildet skal bli skadelidende.”

4.3.1 Kjeller gård

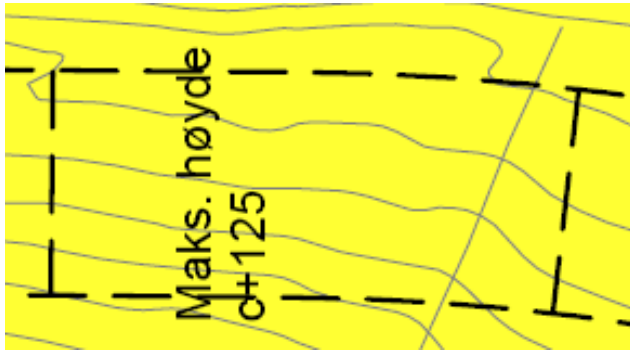
Relevante reguleringsbestemmelser om høyde

Kjeller gård BK08

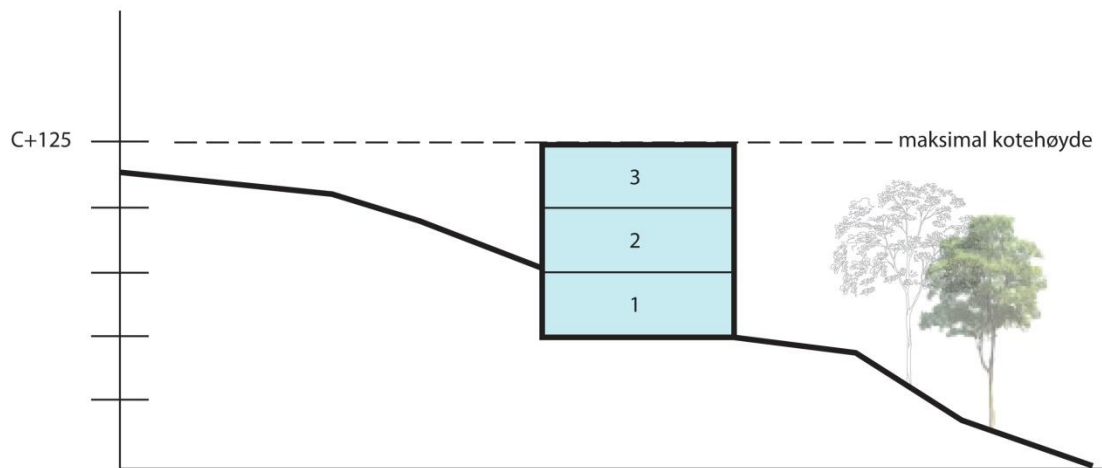
§ 4-3 ”Maksimal kotehøyde er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er tre. Tredje etasje skal være inntrukket....”

4.3.1.1 Kotehøyde

I følge Sintef byggforsk (2012) er kotehøyde høyden over havflaten. Det beskrives videre at kotehøyde er entydig fastsettelse av høyde og det brukes der man ønsker å styre høyden i detalj. For felt Kjeller gård BK08 er det vist begrensingene på maksimal kotehøyde oppgitt på arealplankartet. Boligfeltet er delt i fire ulike felter ved hjelp av byggegrenser, hvor hvert felt har en tilhørende maksimal kotehøyde. Dette innebærer at høyeste punkt på byggverket ikke kan være høyere enn oppgitt kotehøyde. Kotehøyden for de fire feltene varierer mellom kote 124 og kote 126,5. På arealplankartet er bestemmelsene om maksimal kotehøyde vist med teksten C+ 124, C+ 125, C+125,5 og C+ 126,5. Figur 18 viser utsnitt av arealplankartet med et av de fire feltene med tilhørende kotebestemmelse. Figur 19 viser at byggets toppunkt ikke skal overstige maksimal kotehøyde.



Figur 18. Utsnitt fra arealplankart med tilhørende bestemmelse om maksimal kotehøyde på 125 meter over havet(Reguleringsplanforslag og -vedtak – Kjeller gård BK08 ,2010)



Figur 19. Byggets toppunkt kan ikke overstige maksimal kotehøyde(egen illustrasjon).

4.3.1.2 Etasjeantall

I tillegg til en maksimal kotehøyde er det for Kjeller gård BK08 satt en begrensning på tre etasjer. I forskrift om tekniske krav til byggverk(Kommunal- og regionaldepartementet, 2010b) § 6-1 står det:

”Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel...”

Det presiseres i veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Direktoratet for byggkvalitet, 2013a): *”... Alle måleverdige plan som inneholder hoveddel skal medregnes i etasjeantallet...”*

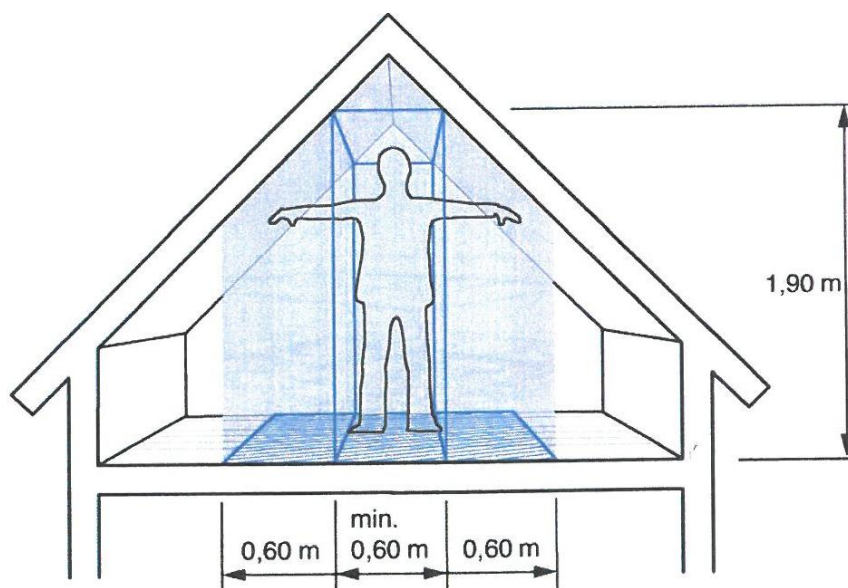
Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk skriver videre om hoveddel i boligbygg:

”I hoveddel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- *oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang*
- *bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstu, rom for svømmebasseng, trimrom*
- *solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren*
- *rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor”*

(Direktoratet for byggkvalitet, 2013a).

I henhold til NS 3940 (Norsk Standard, 2007) er et areal måleverdig når frihøyde er minst 1,9 meter og bredden på minst 0,6 m. Figur 20 viser minste tillatte høyde og bredde for måleverdig areal.

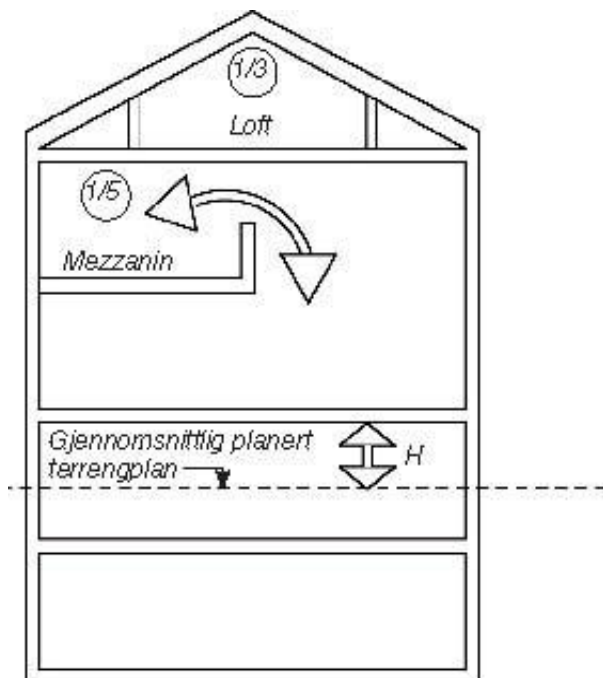


Figur 20. Minste tillatt høyde og bredde for måleverdig areal (Norsk standard, 2007)

Figur 21 viser hva som i henhold til forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-1 (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010b) kan regnes som etasje i tillegg til de andre overnevnte krav:

- Kjelleretasjen kan regnes med i antall etasjer om himlingen i kjelleren ligger mer enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde er på figur 21 illustrert med ”H” og gjennomsnittlige planert terreng er illustrert med en stiplet linje.
- Mellometasje/mezzanin regnes med i antall etasjer om bruksarealet utgjør mer enn en femtedel av arealet til underliggende etasjes bruksareal. En pil illustrerer at det er et forhold mellom underliggende etasje og mellometasjen/mezzaninen.

- På figur 21 er loft markert med 1/3. Det betyr at loftet blir beregnet som en etasje om bruksarealet utgjør mer enn en tredjedel av etasjen under.



Figur 21. Illustrasjon av måleverdige etasjer (Miljøverndepartementet, 2007).

4.3.2 Brånås

Relevante reguleringsbestemmelser om høyde

§ 4.3.1 "... Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter tillatelse ikke..."

For boligfeltet Brånås B6-1 er det satt en maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter for bygninger. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

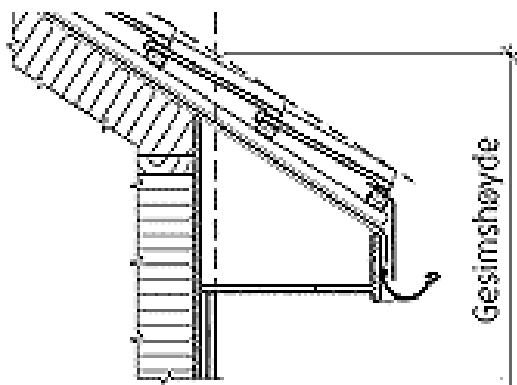
4.3.2.1 Gesimshøyde

For å finne ut hvordan man måler gesimshøyde må man se til forskrift om tekniske krav til byggverk (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010b) § 6-2 punkt 1 hvor det står følgende:

"Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten..."

”... Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.”

Figur 22 viser fra hvilket punkt gesimshøyden måles fra, samt hvordan man lager en hjelpelinje fra ytterveggen ytre flate (fasadelivet) og opp mot takflaten for å finne det et av målepunktene for gesimshøyde. For å finne gesimshøyde måler man fra møtepunktet mellom hjelpelinje og yttertak og ned til gjennomsnittlig planert terreng.



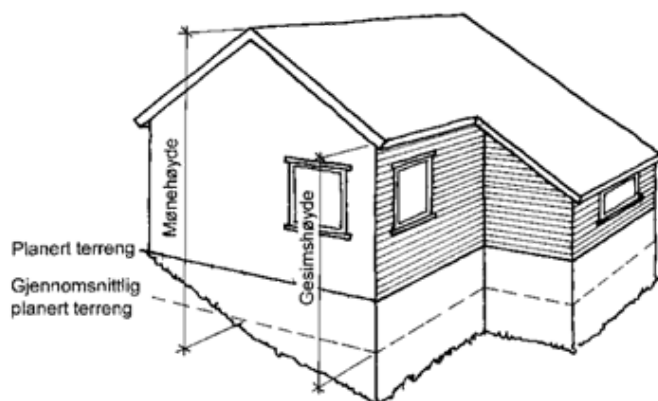
Figur 22. Viser toppunktet for måling av gesimshøyde (Sintef byggforsk,2012)

4.3.2.2 Mønehøyde

I forskrift om tekniske krav til byggverk (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010b) § 6-2 punkt 2 står det:

”Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.”

Mønehøyde måles fra møtepunktet mellom de to takflatene og ned til gjennomsnittlig planert terreng. Dette er vist på figur 23.

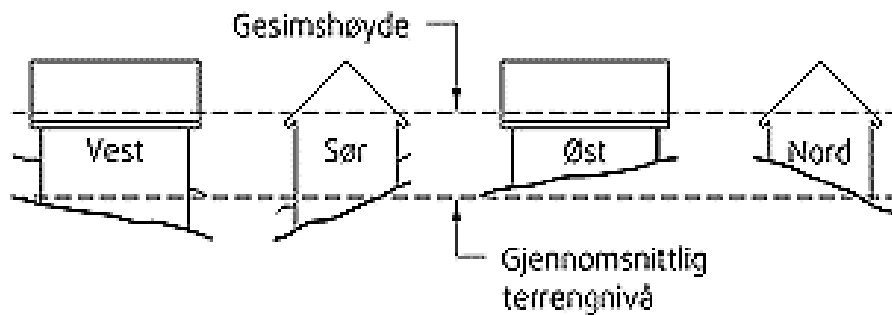


Figur 23. Illustrasjon viser mønehøyde, gesimshøyde og gjennomsnittligplanert terreng (DiBK, 2013a).

4.3.2.3 Gjennomsnittlig planert terreng

I forskrift om teknisk krav til byggverk (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010b) § 6-2 punkt 1 og 2 står det at både gesims- og mønehøyde måles til gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig planert terreng er ikke en høyde man kan måle i virkeligheten, men det må regnes ut. Gjennomsnittlig planert terreng er forenklet sagt gjennomsnittet av det ferdige bearbejdede terrenget rundt hele bygningen.

Figur 24 viser at for å regne ut gjennomsnittlig planert terreng, beregnes veggarealet mellom gesimshøyden og ferdig planert terreng for alle sider av byggverket. Videre deler man arealet på den totale lengden til fasadene og man vil få gjennomsnittlig planert terreng. Det er viktig at man benytter det ferdig planerte terrenget ved beregning av gesims- og mønehøyde og ikke det eksisterende terrenget.



Figur 24. Illustrasjon av gjennomsnittlig planert terreng for alle fasader på en bygning (Sintef byggforsk, 2012).

4.4 Grad av utnytting

I veilederen T-1459 § 3-1 står det om hensikten med grad av utnytting:

”Grad av utnytting fastsettes for et avgrenset område avsatt som byggeområde i plan. Hensikten er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal.”

(Miljøverndepartementet, 2007)

4.4.1 Kjeller gård

Relevant reguleringsbestemmelse om grad av utnytting

Kjeller gård BK 08

§ 4.1 ”... Maksimal % BRA for det enkelte området er vist på plankartet...”

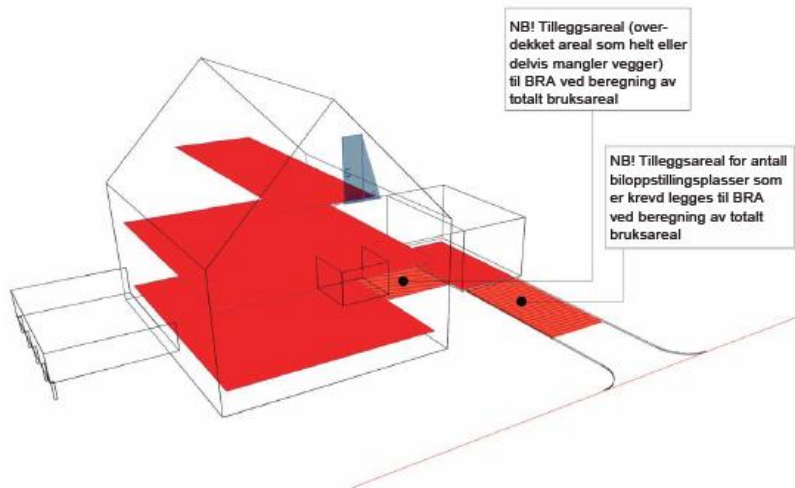
4.4.1.1 Prosent bruksareal (%BRA)

TEK 10 § 5-5 definerer prosent bruksareal (%-BRA):

”Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal etter (TEK 10) § 5-4 og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall.”

Veilederen til forskrift om tekniske krav til byggverk (Direktoratet for byggkvalitet, 2013a) skriver at prosent bruksareal erstatter den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU).

BRA er i henhold til NS 3940 definert som areal innenfor omsluttende bygningsdeler pluss innvendige vegger. Når man skal definere BRA for bebyggelse på en tomt må man ta det totale BRA for alle bygninger på tomten i tillegg til åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal. Figur 25 viser en bygning hvor man har markert BRA for alle etasjer med rødt i tillegg til overdekket areal og parkeringsplass (Norsk standard, 2007).



Figur 25. Bruksareal for bebyggelse (Miljøverndepartementet, 2007).

Veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007) har laget en liten tabell over hva som inkluderes som bruksareal (BRA) etter NS 3940 (Norsk standard, 2007) og forskrift om tekniske krav til byggverk (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010), dette vises i figur 26.

BRA etter NS 3940	BRA etter TEK
<ul style="list-style-type: none"> BRA kan angis som bruksareal for en bruksenhet, etasje, åpent overbygget areal bygning eller bebyggelsen på en tomt bruksareal for alle måleverdige plan åpent overbygget areal 	<ul style="list-style-type: none"> BRA er bruksareal for bebyggelsen på en tomt bruksareal for alle måleverdige plan åpent overbygget areal nødvendig parkeringsareal areal i rom med høyde 4,9 m eller mer måles som om det var lagt et horisontalplan for hver 3 m.

Figur 26. Hvilke elementer som inkluderes ved beregning av bruksareal (BRA) (Miljøverndepartementet, 2007).

På arealplankartet er det for boligfeltet Kjeller gård BK08: ”Areal 6301 m², maksimal BRA = 49 %”. Dette innebærer at rett under halvparten av tomtens størrelse kan benyttes som bruksareal. Parkeringsarealet skal også inkluderes i dette arealet.

4.4.2 Brånås

Relevante reguleringsbestemmelser om grad av utnytting

Brånås B6-1

§ 3.1 "På felt B6-1 er det for rekkehus maks. % BYA=25%. Parkering skal delvis ligge underhusene..."

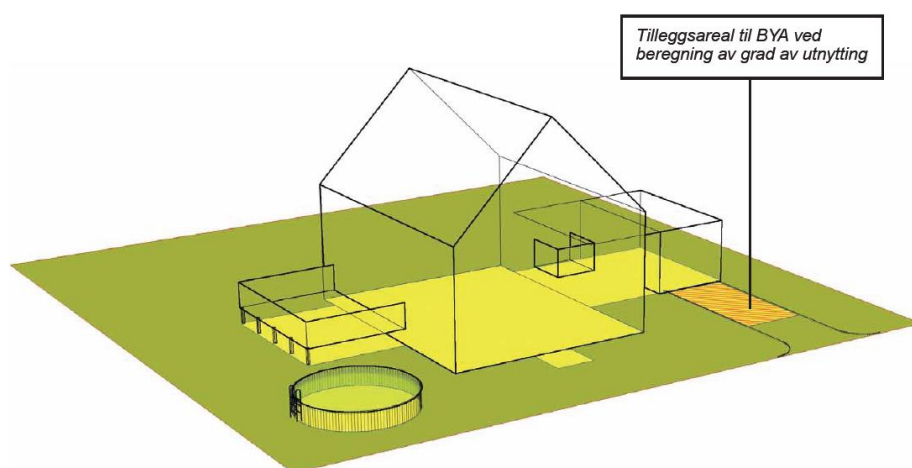
§ 4.1.2 "Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459..."

4.4.2.1 Prosent bebygd areal - % BYA

For reguleringsplan Brånås er det valgt å bruke % BYA . BYA står for bebygd areal og er i forskrift om tekniske krav til byggverk (Miljøverndepartementet, 2007) § 5-3 definert slik:

"Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives % -BYA og angis i hele tall."

I NS 3940 (Norsk standard, 2007) omtales BYA som det arealet som bygningen eller bygninger opptar av terrenget. Figur 27 illustrerer at BYA her kan ansees som bebyggelsens "fotavtrykk".



Figur 27. Bebygd areal for bebyggelse også kalt "bebyggelsens fotavtrykk" (Miljøverndepartementet, 2007).

Veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007) Har laget en liten tabell over hva som inkluderes som bebygd areal (BYA) etter NS 3940(Norsk standard, 2007) og forskrift om teknisk krav til byggverk (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010), dette vises i figur 28.

BYA etter NS 3940	BYA etter TEK
<ul style="list-style-type: none"> • areal som bygninger opptar av terrenget • åpent overbygget areal • utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m • konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng 	<ul style="list-style-type: none"> • areal som bygninger opptar av terrenget • åpent overbygget areal • utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m • konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng • nødvendig parkeringsareal

Figur 28. Hvilke elementer som inkluderes ved beregning av bebygd areal (BYA) (Miljøverndepartementet, 2007)

4.5 Visuelle kvaliteter og utforming

4.5.1 Estetikk, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming

Begge boligfeltene har reguleringsbestemmelser som tar for seg utforming av tiltak, visuelle kvaliteter og estetikk. Sintef byggforsk(2005) har gitt ut en prosjektrapport som heter ”Forsterket fokus på estetikk? En evaluering av forvaltningsmyndighetenes og foretakenes praksis”. Den beskriver estetikk på denne måten:

”Estetikk i plan- og bygningslovssammenheng er særlig knyttet til de visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Med byggverk menes både bygninger og tekniske anlegg. Begrepet fysiske omgivelser dekker alle typer områder fra urbant bebygde omgivelser til ruralt landskap med forskjellig typer naturgrunnlag.”

Dette sier noe om hvor omfattende begrepet er. Estetikk dreier seg ikke om et enkelt byggverk i seg selv, men også hvordan det forholder seg til eksisterende naturlige og bebygde omgivelser.

4.5.1.1 Estetikk versus visuelle kvaliteter og utforming

I pbl fra 1985 § 74 nr 2 (Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet, 1985) ble begrepet god estetisk utforming brukt. Byggeskikksnøkkelen(2013) er en nettside utarbeidet av Husbanken og Sintef byggforsk på vegne av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. På byggeskikksnøkkelen(2013) står det at man har valgt bort begrepet god estetisk utforming som krav til tiltak da dette lett ble oppfattet som en subjektiv oppfatning av stygt og pent. Begrepene som nå brukes i dagens pbl 2008 er visuelle kvaliteter og god arkitektonisk kvalitet.

4.5.1.2 Arkitektonisk utforming

Pbl 2008 § 29-1 sier om utforming av tiltak:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Byggesaksnøkkelen sier om god arkitektonisk utforming:

God arkitektonisk utforming er anvendt som et samlebegrep for integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming i formingen av det enkelte tiltak, for å presisere at kravene er likestilt (Ot. Prp. 45). Begrepet omhandler ikke bare utseendet, men alle elementer i loven som skal balanseres mot hverandre for å få en tilfredsstillende helhet, både ved prosjektering og utførelse. ”

4.5.1.3 Visuelle kvaliteter

Pbl 2008 § 29-2 sier om visuelle kvaliteter:

”Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.”

På nettsiden Byggeskikksnøkkelen(2013) står det:

”Med gode visuelle kvaliteter menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. ”

4.5.2 Kjeller gård

Relevante reguleringsbestemmelser om utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Kjeller gård BK08

§ 3.1” Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området og miljøskisse for tunene datert juni 2009 skal være retningsgivende for prosjekteringen” (har konferert med Skedsmo kommune sin planavdeling og det er en skrivefeil i reguleringsbestemmelsene. Illustrasjonsplanen skal være datert 2010).

§ 4.1 ...”Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk.Hovedmateriale i fasadene skal være tre. Svalgang er ikke tillatt.

§ 4-3 ...”Tredje etasje skal være inntrukket.Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei. Mellom boliger kan det bygges overdekket parkering/garasje. For felt BK 08... ””...skal estetikk- og utomhusplan forelegges HUT for godkjenning ved rammesøknad. Denne skal redegjøre for fasadeutforming og materialvalg...”

4.5.2.1 Illustrasjonsplan

En illustrasjonsplan er som tidligere nevnt ikke juridisk bindende, men det gir en oppsummering av intensjonene i skisseform. Illustrasjonsplan miljøskisse er en veiledning til tenkt utvikling for et område. De er i reguleringsbestemmelsene beskrevet som førende. Dette er et hjelpemiddel ved usikkerhet rundt tolkning av reguleringsplanen, men ikke grunnlag for å gi avslag på et tiltak. Figur 29 og 30 viser illustrasjonsplan og miljøskisse utarbeidet i forbindelse med reguleringsplansaken.



Figur 29. Illustrasjonsplan for reguleringsplan Kjeller gård, Kjeller gård BK08 er markert med "BK08" og en sort ellipse (nord er vist på illustrasjonsplan, illustrasjon er ikke i målestokk) (Reguleringsplanforslag – og vedtak – Kjeller gård BK08,2010).



Figur 30. Miljøskisse av Kjeller gård BK08 (Reguleringsplanforslag – og vedtak – Kjeller gård BK08 , 2010).

4.5.2.2 Tidsmessig og moderne uttrykk

Det er ingen definisjon på hva som er tidsmessig og moderne uttrykk nettopp fordi dette er i en konstant utvikling. I henhold til Universitet i Oslo sin bokmåls ordliste

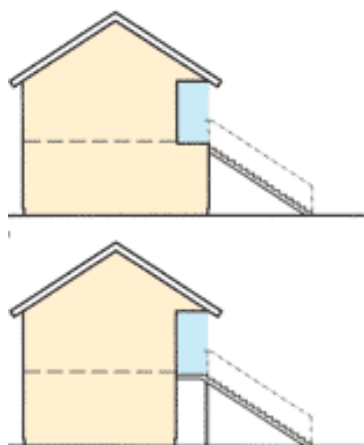
betyr tidsmessig: *som passer for, tilfredsstillter tidens krav (f eks moter)* og moderne betyr: *som tilhører den nyeste tiden eller som tilhører det nyeste på sitt område, tidsmessig, aktuell.*

4.5.2.3 Hovedmateriale

I reguleringsbestemmelsene står det at hovedmaterialet i fasadene skal være av tre. Dette gir noe rom for tolkning, men betyr at det skal være en overvekt av tre i fasadeuttrykket.

4.5.2.4 Svalganger

Svalganger er ikke tillatt. Med svalganger menes i henhold til riksantikvaren (2010): *En svalgang eller sval er en overdekket gang eller utbygg på siden eller inne i et hus. Navnet kommer trolig av det norrøne ordet svalr som betyr kjølig, og en svalgang er ikke oppvarmet. Svalgangen kan være lukket og helt eller delvis åpen, og den kan være bygget i tømmer, stavverk eller bindingsverk”* (Riksantikvaren ,2010).



Figur 31. Svalganger. Øverst, snitt av hus med langsgående, inntrukket svalgang (overbygd) og utvendig atkomsttrapp. Nederst, snitt av hus med langsgående, overbygd svalgang og utvendig atkomsttrapp (Sintef byggforsk, 2004)

Det har i Skedsmo kommune lenge vært et politisk ønske om å unngå bruk av svalganger med bakgrunn i blant annet visuelle og praktiske forhold som snø og is. Dette har resultert i et politisk vedtak med saksnummer 2012/8126 i hovedutvalget for teknisk sektor (heretter kalt HUT, se nærmere i punkt 5.5.2.6) der det står at svalganger skal problematiseres i hver enkelt reguleringsplansak og at man skal vurdere det særskilt i byggesaker. Dette blir ikke utdypet nærmere i denne oppgaven.

4.5.2.5 Inntrukket tredje etasje

I reguleringsbestemmelsene er det beskrevet at tredje etasje skal være inntrukket. Det er ikke definert nærmere i reguleringsbestemmelsene.

4.5.2.6 Politisk behandling

I reguleringsbestemmelsene står det at HUT (hovedutvalget for teknisk sektor) skal godkjenne estetikk- og utomhusplan ved rammesøknad. HUT er et politisk utvalg som på vegne av kommunestyret behandler spesielle plan- og byggesaker. En estetikk- og utomhusplan med fasadeutforming og materialvalg skal godkjennes politisk som en del byggesaksbehandlingen. Denne prosessen er i stor grad med på å påvirker bebyggelsen. En gruppe med politikere behøver nødvendigvis ikke bestå av personer med relevant faglig kompetanse. Det er derfor avgjørende hvilke fokusområder det sittende hovedutvalget for teknisk sektor har. Dette blir ikke utdypet nærmere i denne oppgaven.

4.5.2.7 Fasadelengde

I reguleringsbestemmelse om fasadelengde står det at maksimal sammenhengende fasade mot vei skal være maksimalt 25 meter, men at det kan legges garasjer og overdekket parkering mellom boligene. Det må derfor forstås slik at det er boligenes maksimale fasadelengde det refereres til.

4.5.3 Brånås

Relevante reguleringsbestemmelser om utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Brånås B6-1

§ 4.1 punkt 1.1.1 "Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme veistrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform/takvinkler og materialbruk."

§ 4.1.4 ... "Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Altaner og balkonger kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng." (ikke kommentert i denne oppgave da Brånås B6-1 ikke inneholder disse elementene)

Reguleringsbestemmelsen om at bebyggelsen skal tilpasses slik at man får samme arkitektoniske uttrykk, takform/takvinkel og materialbruk er generell. Samtidig gir den en viss begrensning for muligheten for at hvert hus og felt har sitt uttrykk. Det

setter premissene for en viss helhet. Også denne planen legger opp til at man gjennom byggesaksbehandlingen tar stilling til forhold som utforming av tiltak og visuelle kvaliteter.

4.6 Sammenstilling av de fem virkemidlene

For gi et overblikk over virkemidlene i de to reguleringsplanene er det laget en sammenstilling i figur 32 som gjør det mulig å se likheter og ulikheter ved de to reguleringsplanene.

Virkemiddel	Reguleringsbestemmelser	Kjeller gård	Brånås
Boligtype	Konsentrert småhusbebyggelse	X	X
	Rekkehus		X
Høyde	Kotehøyde og etasjeantall	X	
	Gesims- og mønehøyde		X
Byggegrense	Byggegrense	X	X
Grad av utnyttning	%BRA	X	
	%BYA		X
Visuelle kvaliteter	Illustrasjonsplan	X	X
	Arkitektonisk helhet med krav til kvalitet, utforming og materialvalg	X	X
	Tilpasse takform		X
	Tidsmessig og moderne uttrykk	X	
	Hovedmateriale i tre	X	
	Fasadelengde	X	

Figur 32. Sammenstilling av reguleringsbestemmelser for de to boligfeltene.

5 Drøfting

5.1 Boligtype

5.1.1 Kjeller gård

Opprinnelig var det planlagt blokker på felt Kjeller gård BK08. I forbindelse med reguleringsplansaken kom det nabomerknader fra det eksisterende boligfeltet øst for Kjeller gård BK08. Nabomerknadene gikk blant annet ut på solforhold og foreslått høyde på bebyggelsen. Forslagstiller til reguleringsplanen imøtekom nabomerknadene så langt det var mulig. Høyden på bebyggelsen ble redusert, det ble innførte maksimal fasadelengde og boligtype ble endret fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse (Reguleringsplanforslag og -vedtak – Kjeller gård BK08, 2010). Dette viser hvor viktig medvirkning i reguleringsplanprosessen er, samtidig viser det hvilke muligheter en reguleringsplan har, gjennom bruk av ulike virkemidler, til å styre utviklingen for et boligområde.

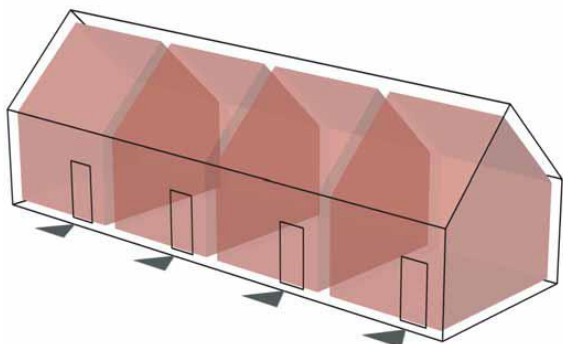
Veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007) foreslår at konsentrert småhusbebyggelse har begrensinger på maksimalt antall målbare etasjer, maksimal møne- og gesimshøyde og at bebyggelsen skal være sammenbygd i kjeder eller rekker. I reguleringsbestemmelsene for Kjeller BK08 er det gitt maksimal kotehøyde på bebyggelse og maksimalt antall etasjer. Det er ikke definert om det er tillatt med frittliggende bebyggelse eller om bebyggelse skal være sammenhengende i rekker eller kjeder. Det forstås slik at så lenge bebyggelsen holdes innenfor kotehøyde og etasjeantall står man fritt til å velge boligtype. For å unngå tolkningstvil burde det i reguleringsplanen vært tydeliggjort om det tillates frittliggende eller sammenhengende bebyggelse eller eventuelt begge deler.

Det endelige resultatet for Kjeller gård BK08 ble rekkehus. I henhold til illustrasjonsplan og miljøskisse utarbeidet i forbindelse med reguleringsplansaken er det vist rekkehus (Reguleringsplanforslag og -vedtak – Kjeller gård BK08, 2010), men dette er ikke formidlet videre inn i reguleringsbestemmelsene eller på reguleringskartet. Det er derfor usikkert hvorvidt reguleringsplanen har påvirket resultatet for valg av boligtype.

5.1.2 Brånås

For Brånås B6-1 er det i reguleringsbestemmelsene beskrevet at boligfeltet skal ha rekkehus. Dette er ikke definert ytterligere. Det tolkes slik at det er rekkehus som beskrevet i veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007). Den beskriver rekkehus slik:

”Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.” (Miljøverndepartementet, 2007).



Figur 33. Rekkehus (Miljøverndepartementet 2007)

Figur 33 viser en illustrasjon av rekkehus. Den tynte svarte linjen viser omrisset av hele rekken med boliger. Den lyse røde fargen markerer de ulike boenhetene, og den mørke røde fargen viser den felles vertikale skilleveggen mellom boenhetene. Den svarte trekanten markerer at hver enkelt bolig har en egen inngang. Om man sammenlikner figur 33 med figur 14 som er en illustrasjon av rekkehusene på Brånås B6-1 ser man store likhetstrekk.

For å unngå tvil burde det i reguleringsplanen vært definert hva rekkehus betyr, eventuelt hvor definisjonen er hentet fra slik som det er gjort i reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 for beregning av grad av utnyttning og bruksareal. Samtidig er det få situasjoner hvor man vil ende opp med en løsning som er langt fra hva som er ”allment akseptert” som rekkehus og som i stor grad avviker fra definisjonen i veilederen T-1459 (Miljøverndepartementet, 2007). For Brånåsen B6-1 har man fått rekkehus og her har reguleringsplanen betydning for valg av boligtype.

Oppsummering om boligtype:

Hensikten med å angi boligtype må være å gi et signal om hvor tett det kan bygges. Begge reguleringsplanene har uklare bestemmelser om boligtype. Dette burde vært definert nærmere for å unngå tvil. Uklare reguleringsplaner kan gi uønskede resultater. Spesielt for boligtype kan det gi store konsekvenser for infrastruktur om et område bebygges tetter enn intensjonen til reguleringsplanen. Ingen av de to boligfeltene avviker fra illustrasjonsplanen, som ble laget i forbindelse med reguleringsplansakene, dette viser at de valgte boligtypene ikke avviker med intensjonen til reguleringsplanene.

5.2 Byggegrense

5.2.1 Kjeller gård

Kjeller gård BK08 har byggegrenser som deler boligfeltet i fire felter med tilhørende høydebestemmelser. De fire feltene har tilhørende kotehøydebestemmelser og det er satt begrensning på 25 meter fasadelengde mot vei.

Hensikten med å dele boligfeltet inn i felter ved hjelp av byggegrenser antas å blant annet unngåelse av et langt bygg som danner en ”mur” langs Kunnskapsveien. Ved å dele bebyggelsen inn i ulike felter med tilhørende bestemmelser om fasadelengde sikres en oppdeling av bebyggelsen. Boligfeltene som ligger ovenfor på vestsiden sikres utsyn og boligfeltene på østsiden nedenfor sikres sollys. Dette gir åpninger mellom rekkehus, der reguleringsplanen åpner for plassering av garasjer eller overbygde parkering. En oppdeling av bebyggelsen gir også flere gavlvegger. Dette gir mulighet for å plassere flere vinduer og boenheter i endehusene får økt dagslysinnslipp.

Resultatet har blitt fire rekkehus på 22 m hver, med garasjer i mellom. Dette viser at byggegrense sammen med fasadelengde i stor grad har påvirket plasseringen og oppdeling av bebyggelsen. Byggegrenser har i samarbeid med andre reguleringsbestemmelser for Kjeller gård BK08 vært avgjørende for boligbebyggelsen oppdeling og lengde.

5.2.2 Brånås

For Brånås B6-1 har man valgt å lage en heltrukket linje langs ytterkant av boligfeltet. Den regulerte byggegrensen ivaretar det nødvendige og gir derfor spillerom for plassering av bebyggelse. Formen på boligfeltet kan gi noen begrensninger for valg av plassering av bebyggelse, men utover dette står man fritt til å velge plassering innenfor byggegrensen. Brånås B6-1 ligger på det høyeste terrengnivået innenfor reguleringsplanen Brånås. Ovenfor Brånås B6-1 ligger det en vei som vist på figur 12. Dette innebærer at bebyggelsen ikke vil sperre utsynet for noen bebyggelse. Den kan derimot skjerme noe mot sollys for bebyggelsen som ligger nedenfor på østsiden, dette kan man se på figur 15.

Resultatet har blitt to rekkehus på 43 meter. Den avlange formen på boligfeltet har nok hatt større innvirkning på plassering og oppdeling av bebyggelsen enn byggegrensen.

Oppsummering om byggegrense:

Kjeller gård BK08 har byggegrenser og reguleringsbestemmelser som virker sammen. Byggegrensen har tilhørende kotebestemmelser og begrensninger på fasadelengde.

Samlet sett regulerer dette plasseringen og oppdelingen av bebyggelsen i stor grad. Det er derfor lett å se for seg at bebyggelsen kunne ha blitt annerledes om ikke byggegrensene hadde vært til stede. Dette i motsetning til Brånås B6-1 hvor muligheten er åpne innenfor byggegrensene. Utfallet av plasseringen og oppdeling på bebyggelsen vites først ved søknad om rammetillatelse.

Det er positivt at byggegrenser tegnes inn på arealplankartet selv om bestemmelser om avstand, veglova, frisikt og liknende skal bli ivaretatt i byggesaken med bakgrunn i pbl 2008 § 29-4. Om det ikke er inntegnet byggegrense for et regulert boligområde trer veglovas § 29 inn og legger byggegrense i en gitt avstand mot offentlige veier. Byggegrense gir forslagstiller mulighet til å angi hvilke områder som skal bebygges i større grad enn det lovverket gir rom for. Det er en individuell vurdering for hvert område som reguleres og overstyrer overnevnte lovverk. Det er derfor fordelaktig at forslagstiller til reguleringsplan har gjort vurderinger om hvor bebyggelse bør plasseres. På den måten får hvert felt få en grundig vurdering av hvor bebyggelse bør plasseres, slik som det er gjort for begge boligfeltene omtalt i denne oppgaven.

5.3 Høyde

5.3.1 Kjeller gård

Fra veilederen T-1459:

"Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig. Kotetall kan brukes for mindre planområder, for eksempel sentrumskvartaler og enkelttomter. Det passer også for områder med små høydeforskjeller. Der det er ønskelig å sikre utsikt og dagslys bør kotetall brukes."

(Miljøverndepartementet, 2007)

Kotehøyde har en stor fordel ved at den gir stor nøyaktighet i hvor høyt et byggverk kan bli. Det gir forutsigbarhet for naboer og utbygger og det kan lettere forutses hvilke konsekvenser fremtidig bebyggelse vil gi på utsikt og på solforhold. I tilfellet Kjeller gård er det stor interesse for å ivareta naboers solforhold, dette betyr at det er fordelaktig å bruke denne bestemmelsen.

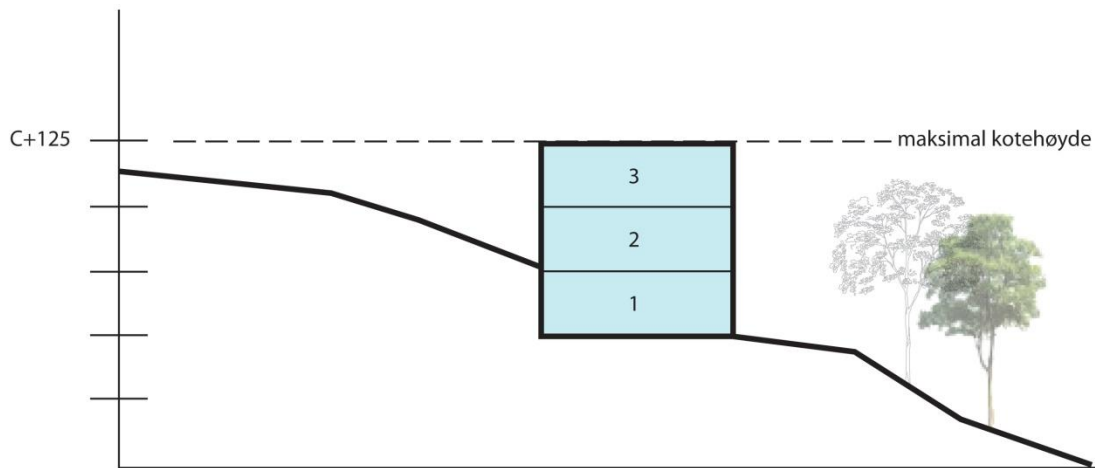
Et annet moment som kan være interessant å merke seg er at felt med kotehøyde som høydebegrensning veldig ofte ender opp med flatt tak. Dette er et resultat av ønske om best arealutnyttelse. Ønskes en annen type takform for et område med kotehøydebestemmelse må dette presiseres i reguleringsbestemmelsene.

Det er usikkert hvorfor det i reguleringsbestemmelsene for Kjeller gård BK08 er valgt å bruke maksimalt antall etasjer. I TEK10 § 6-2 er etasjeantall ikke angitt som en høydebetegnelse og i veilederen T-1205 står det i forordet:

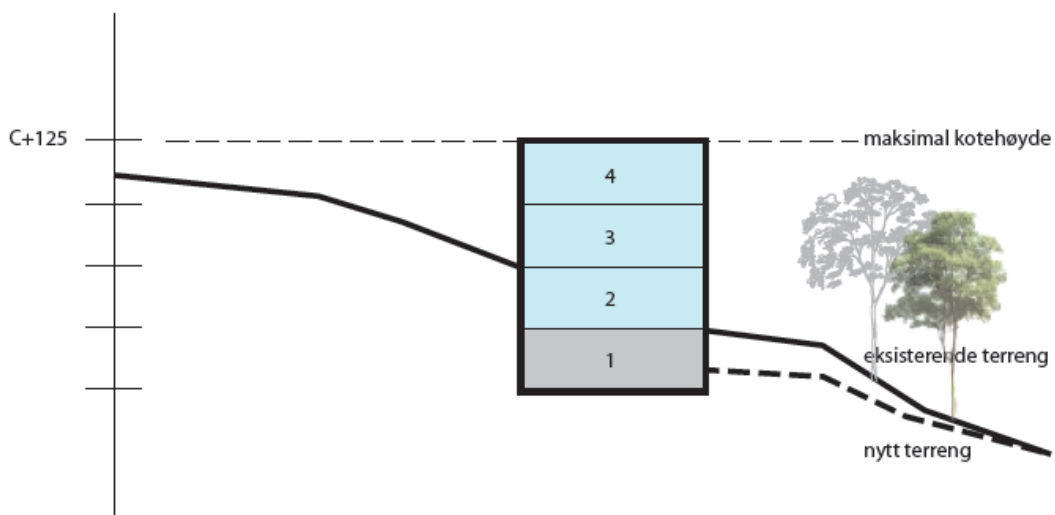
"Etsjeantall kan ikke lenger brukes som høydebegrensning. Høyde på bygninger skal i stedet fastsettes som kotehøyde eller i meter fra planert terreng. I Tekniske forskrifter kapittel IV er etasjeantallet definert for å fastsette brannklasse og stille krav om tilgjengelighet for funksjonshemmede. Denne definisjonen gir ikke god styring med graden av utnyttelse."

(Miljøverndepartementet, 1997)

Det antas at valget om å ha maksimalt tre etasjer er en måte å redusere bygningsvolumet. En begrensning i antall etasjer sammen med kotehøyde kan sannsynligvis kunne forhindre utgravning av terreng for å øke volumet og antall måleverdige plan i byggverket slik som vist på figur 34. Figur 34a viser en situasjon med begrensning på kotehøyde og antall etasjer. Figur 34b viser en situasjon med begrensning på kotehøyde og ingen på etasjeantall. Det vil da kunne være mulig å grave ut terreng slik at man får inn en ekstra etasje og fasaden på byggverket vil øke.



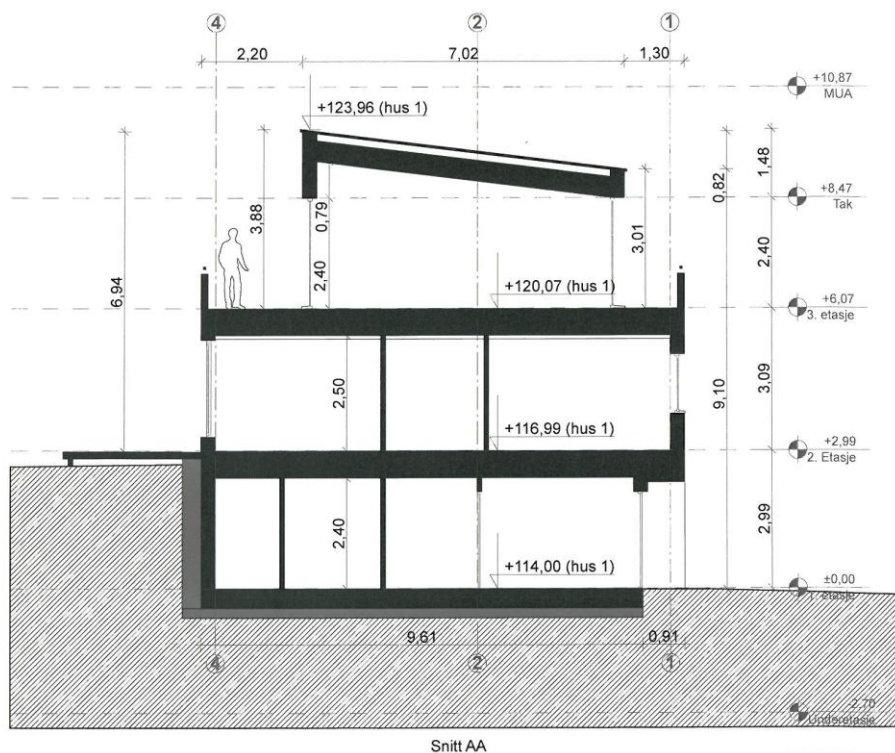
Figur 34a. Maksimal kotehøyde på 125 og maksimalt antall etasjer er 3.



Figur 34b. Maksimal kotehøyde på 125 og ingen begrensning på antall etasjer.

Figur 34. Terrengjustering ved bruk av kotehøyde (egen illustrasjon).

Tegningene fra rammesøknaden på Kjeller gård BK08 viser at bebyggelsen ligger helt opp mot maksimal tillatt kotehøyde, det er flatt tak og tre etasjer som vist på figur 35. Figur 35 viser et snitt gjennom hus en som ligger i feltet med en kotehøyde begrensning på C +124. På figuren er høyeste punkt på huset satt til kote 123,96 og man ser at snittet viser tre måleverdige etasjer. Reguleringsplanen har her hatt stor innflytelse på bebyggelsen.



Figur 35. Snitt av hus 1(Rammesøknad- og tillatelse – Kjeller gård BK08,2011).

5.3.2 Brånås

For boligfeltet Brånås B6-1 har man valgt å bruke gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter. Dette sammenfaller med pbl 2008 § 29-4 som sier som følger:

”... Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12....”

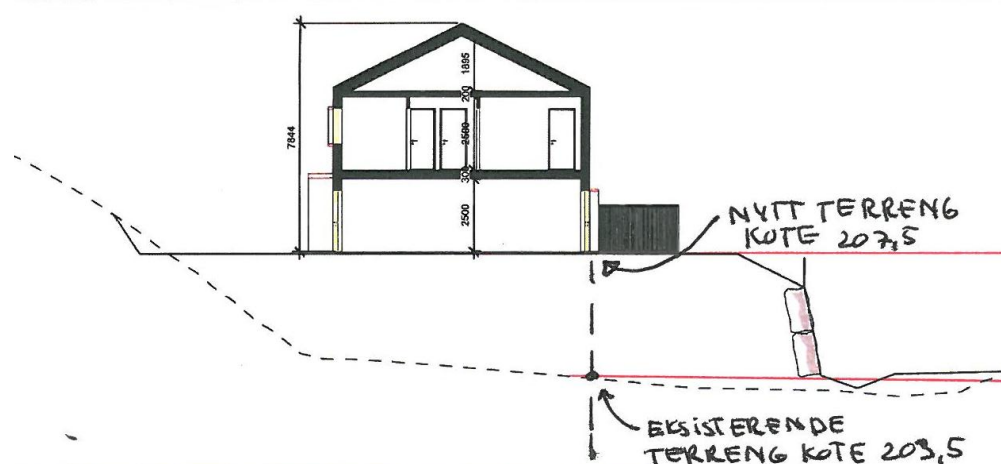
Det er ikke behov for reguleringsbestemmelsen da dette allerede er gitt i pbl 2008. Det er mulig man har valgt å ta med i reguleringsbestemmelsene for å tydeliggjøre begrensingene om det på sikt blir endringer i fremtidige plan- og bygningslover.

Veilederen T-1459 sier følgende:

“Hensikten med å regulere bygningers volum over terreng er blant annet å begrense ulempene som tiltaket påfører naboer. I denne sammenheng kan planert terrengs gjennomsnittsnivå være lite egnet som grunnlag for å fastsette bygningers høyde.” (Miljøverndepartementet, 2007).

Veilederen T- 1459(Miljøverndepartementet, 2007).gir uttrykk for begrensingene høydebestemmelsene gesims- og mønehøye har. Møne- og gesimshøyde kan brukes i de tilfeller der det er ønskelig å begrense høyden på det fysiske byggverket over terreng. Samtidig gir gesims- og mønehøyde variert toppunkt for bebyggelsen.

Terrenget kan manipuleres ved bruk av gesims- og mønehøyde. Gesims- og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved å heve terrenget rundt deler av boligen flyttes gjennomsnittet for det planerte terrenget oppover. Dette er gjort på Brånås B6-1. Figur 36 viser et snitt av et av rekkehusene på Brånås B6-1. Det opprinnelig terreng (rett under huset) lå omtrent på kote 203,5. Dagens terreng ligger nå omtrent på kote 207,5. Dette er en høydeforskjell på 4 meter. Det er en stor terrengjustering. Det kan her se ut til at man har tilpasset terrenget til bebyggelsen og ikke motsatt. Om det er ønskelig å begrense terrengjusteringer av denne typen må dette fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

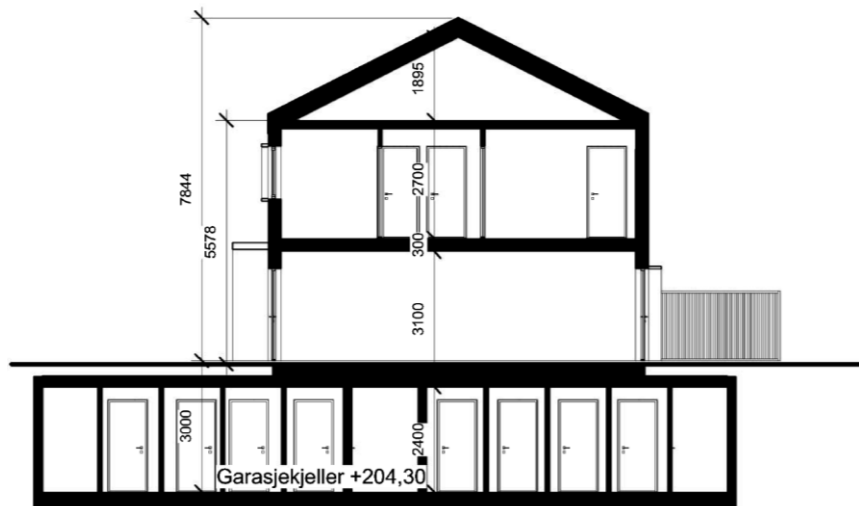


Figur 36. Snitt av et av rekkehusene på Brånås B6-1 (Rammesøknad- og tillatelse – Brånås B6-1, 2012).

Det er ikke gitt begrensinger for terrengjustering, det antas at dette er gjort for å gi mulighet til å lage parkeringskjeller under boligene, slik reguleringsplanen åpner for.

Bruk av gesims- og mønehøyde gir også som kotehøyde konsekvenser for takform. Ved bruk av denne bestemmelsen er det større sannsynlighet for at man ender opp med saltak på bebyggelse. Bruk av saltak har blitt resultatet på Brånås B6-1

Høydebegrensningene har gitt konsekvenser for bebyggelsen. Det ser man på figur 37. Bebyggelsen har holdt seg godt innenfor maksimal gesims- og mønehøyde og takformen er saltak. Som reguleringsbestemmelsene beskriver i § 4.3.5 skal parkering delvis løses under boligene og dette er det bygget. I tillegg vil ikke parkering under terreng medberegnes i %BYA. I stor grad har Brånås B6-1 blitt påvirket av høydebegrensningene.



Figur 37. Detaljert snitt Brånås B6-1(Rammesøknad- og tillatelse – Brånås B6-1, 2012).

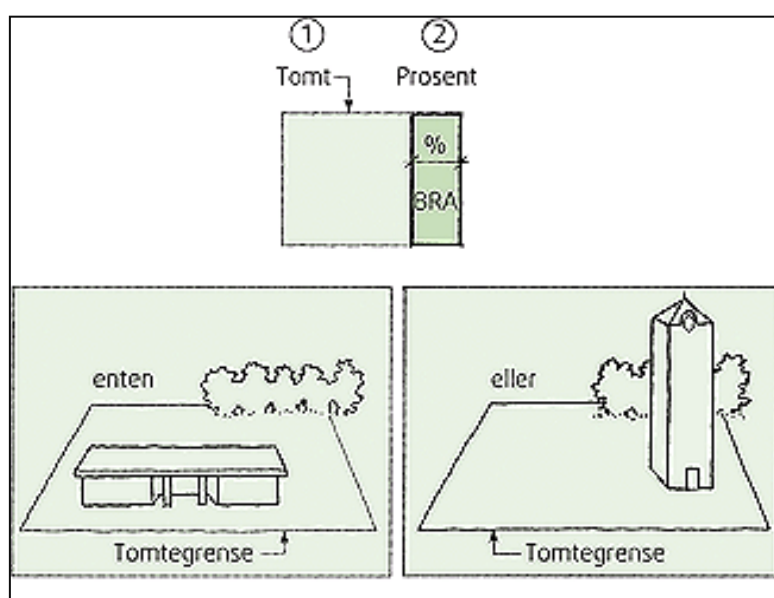
Oppsummering om høyde:

Høyde er et forhold som oftest skaper nabomerknad. Det kan gi konsekvenser for utsyn, sollys og andre forringelser for omgivelsene. Kotehøydebestemmelsen gir en større forutsigbarhet for omgivelsene rundt. Et byggverk vil aldri bli høyere enn et gitt nivå. Hensikten med gesims- og mønehøyde er at man kan styre bygningens høyde over terreng, men om det ikke blir gitt føringer for terrenginngrep slik som på boligfeltet Brånås B6-1, kan det gi store endringer i terrenget.

5.4 Grad av utnytting

5.4.1 Kjeller gård

Beregningsmetoden % BRA gir fleksibilitet for utforming både i høyde, bredde og volum. Bruksarealet beregnes for alle etasjer i byggverket og summeres i forhold til tomtestørrelsen. Det kan prosjekteres et bygg i flere etasjer med liten grunnflate eller et lavt bygg i en etasje med stor grunnflate, slik som vist på figur 38. Det blir derfor opp til den prosjekterende eller tiltakshaver å vurdere hvordan man ønsker å disponere arealene i hver etasje. % BRA er et godt virkemiddel om intensjonen for bebyggelse innenfor et område er variasjonen i høyde, grunnflate og volum.



Figur 38. Mulige utfall for bebyggelse regulert med % BRA (Sintef byggforsk , 2012)

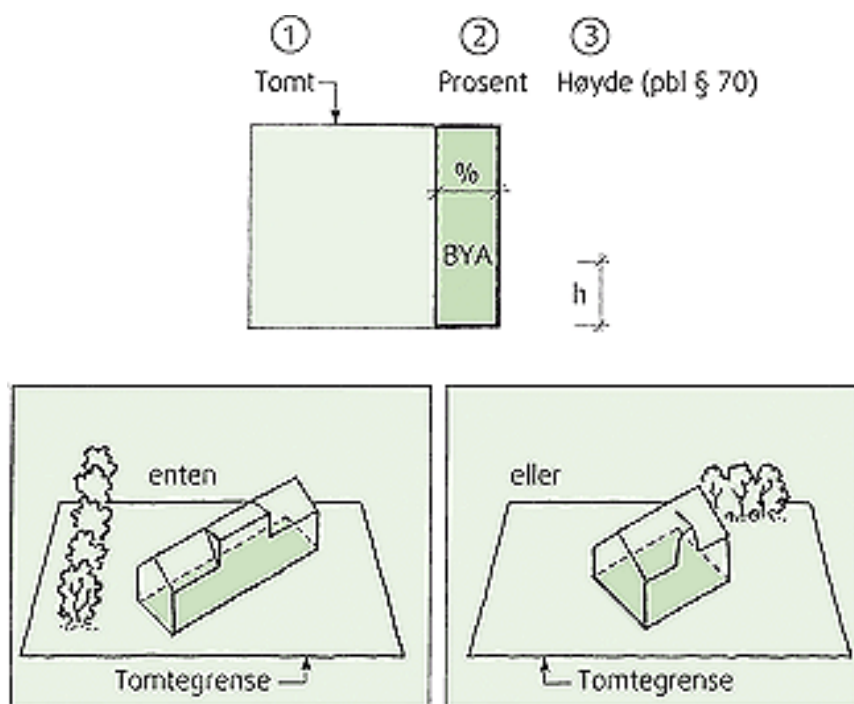
Resultatet for Kjeller gård BK08 er rekkehus på tre etasjer. Mellom rekkehusene er det parkering. Inntrukket tredje etasje og parkering mellom rekkehusene er allerede fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Totalt sett gir bebyggelsen, inkludert parkering en % BRA = 47 %, noe som er rett under den tillatte % BRA = 49 % (Rammesøknad- og tillatelse – Kjeller gård BK08 , 2011). Det er tydelig at reguleringsbestemmelsene om % BRA sammen med bestemmelsen om inntrukket tredje etasje og parkering mellom garasjene har påvirket bebyggelsen.

5.4.2 Brånås

Beregningsmetoden % BYA angir forholdet mellom bygningens ”fotavtrykk” og tomtestørrelse. Denne beregningsmetoden er enklere å regne ut fordi det kun er grunnflaten av bebyggelse som beregnes (som vist i figur 27), i motsetning til % BRA hvor hver etasje må beregnes. % BYA gir en forutsigbarhet i størrelse på grunnflaten på bebyggelsen. Ved å begrense grunnflatens størrelse, sikres areal til uteopphold, og

lys og luft mellom byggverk. Grunnflaten på bebyggelsen kan variere i form, for eksempel kan den være firkantet eller avlang slik som vist på figur 39. I reguleringsbestemmelsenes § 4.3.1 er det bestemt at parkering delvis skal skje under husene. Parkering under terreng regnes ikke med i % BYA (Miljøverndepartementet, 2007).

For Brånås B6-1 er resultatet en % BYA på ca 24 % (Rammesøknad- og tillatelse – Brånås B6-1, 2012). Dette er rett under tillatt utnyttelse på % BYA = 25 %.



Figur 39. Mulige utfall for bebyggelse regulert med % BYA (Sintef byggforsk , 2012)

Oppsummering

Begge beregningsmetodene påvirker bebyggelsen, men beregningsmetoden gir ulikt utvalg på bebyggelsen. % BYA har ensidig fokus på grunnflatens størrelse i motsetning til % BRA, hvor man tar for seg samlet bruksarealet for bebyggelsen. Felles for begge beregningsmetodene er at bebyggelsen øker proporsjonalt med tomtens størrelse. % BYA krever at det er en høydebegrensning i tillegg slik som det er gjort for Brånås B6-1. Ved å begrense bruksarealet begrenser man volumet på byggverket og derfor også høyden. Ønsker man en ekstra forutsigbarhet for høyde lage ekstra bestemmelser om høyde, slik som gjort for Kjeller gård BK08.

I henhold til Sintef byggforsk (2012) er vanlig utnyttelse for rekkehus i to etasjer ved % BYA = 9-20 % og ved % BRA = 20-40 %. Både Brånås B6-1 og Kjeller gård ligger over det som ansees som vanlig utnyttelse. Kjeller gård BK8 har i tillegg tre etasjer.

Reguleringsplan	% BYA kun bolig	% BYA med parkering	% BRA kun bolig	% BRA med parkering
Kjeller gård BK08	14 %	26 %	42 %	47 %
Brånås B6-1	24 %	24 %	43 %	65 %

Figur 40. Sammenstilling av utnyttelse for Kjeller gård BK08 og Brånås B6-1(Rammesøknad- og tillatelse – Brånås B6-1,2012; Rammesøknad- og tillatelse – Kjeller gård BK08 , 2011).

I figur 40 er det satt opp en sammenstilling av utnyttelse for de to boligfeltene for å se hvordan utnyttelse på boligfeltene slår ut ved bruk av ulike beregningsmetoder. Tomtestørrelsen for Kjeller gård BK08 er på 6310 m² og for Brånås B6-1 er tomtestørrelsen på 3149 m². Begge boligfeltene skal oppfylle kommunes krav til parkeringsplasser som er på en parkeringsplass per boenhet for rekkehus. Begge boligfeltene har 16 boenheter hver og har derfor et minimumskrav på 16 parkeringsplasser. Brånås B6-1 har valgt å legge all parkering under terreng i motsetning til Kjeller gård BK08 som har lagt parkering direkte på terreng. Dette gir utfall for utnyttelsen på eiendommen.

Den største differansen mellom boligfeltene er % BRA med parkering, her kommer Brånås overraskende meget høyt ut. Dette er langt over hva Sintef byggforsk(2012) angir som vanlig utnyttelse. Brånås B6-1 kommer også meget høyt ut i forhold til Kjeller gård BK08 på beregningsmetoden med % BYA kun bolig. Brånås B6-1 har høyest utnyttelse på alle varianter med unntak av % BYA med parkering. Årsaken til dette er at Kjeller gård BK08 har parkering direkte på terreng.

Sammenstilling i figur 40 og sammenlikning av bebyggelsen viser at grad av utnytting påvirker bebyggelsen i stor grad. I tillegg er valg av beregningsmetode avgjørende for om hvordan en eiendom blir utnyttet. Sammenstillingen viser at Kjeller gård BK08 totalt sett har en lavere utnyttelse i forhold til tomtestørrelsen sammenliknet med Brånås B6-1.

5.5 Visuelle kvaliteter og utforming

5.5.1 Visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming

I reguleringsbestemmelsene til Kjeller gård BK08 står det at bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og for Brånås B6-1 står det at bebyggelsen innenfor hvert delområde eller langs samme veistrekning skal tilpasses med hensyn på arkitektoniske uttrykk. Disse forhold er allerede ivaretatt i pbl 2008 § 29-1 og § 29-2. Det antas at det er ønskelig å understreke at det i disse reguleringsplanene skal settes fokus på arkitektonisk kvalitet og utforming, men det kan stilles spørsmål om effekten av denne type ”generelle” reguleringsbestemmelser.

Hensikten med en reguleringsplan er, som nevnt i innledningen til denne oppgave, å fastsette mer detaljert hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes (Miljøverndepartementet, 2007). Om reguleringsplanens bestemmelser ligger på samme generelle nivå som lovverket er ikke reguleringsplanens detaljeringsnivå tilstrekkelig til å utøve sin hensikt. Det er derfor vanskelig å vurdere om det er reguleringsplanen eller lovverket som har hatt innvirkning på bebyggelsen.

5.5.2 Kjeller gård

5.5.2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan og miljøskisse er i reguleringsbestemmelsene angitt som førende for prosjekteringen. Dette innebærer at det ikke er noe juridisk bindende ved denne bestemmelsen. Et avvik fra illustrasjonsplan og miljøskisse kan tillates uten at det må søkes dispensasjon etter pbl 2008 § 19-1. Det er lite avvik mellom illustrasjonsplan, miljøskisse og det endelige resultatet. Dette beror i større grad på andre forhold enn reguleringsplanen. Det antas at det er en sammenheng mellom at Skaara arkitekter utarbeidet reguleringsplanforslaget og i tillegg har vært ansvarlig søker for byggesaken. Det har derimot ikke vært samme eier under hele prosessen. Så det antas at prosjektet etter regulering har blitt solgt til en ny eier som har likt ideen og arbeidet videre med dette.

5.5.2.2 Tidsmessig og moderne uttrykk

Reguleringsbestemmelsen som sier at bebyggelsen skal være tidsmessig og moderne signaliserer at bebyggelsen skal ha et uttrykk som representerer dagens arkitektur gjennom å være nyskapende. Bebyggelse som åpenbart representerer andre tidsepoker vil ikke kunne bli godkjent her. Det er vanskelig å definere hva som ikke kan bygges. Dette er en vurdering som først blir gjort når rammesøknad kommer inn til kommunen. Bestemmelsen i seg selv er lite konkret og kan være vanskelig å definere, samtidig sier bestemmelsen noe om hva slags bebyggelse som ikke er ønskelig.

Kjeller gård BK08 har fått en godkjent rammetillatelse. Dette betyr at bebyggelse må være tidsmessig og moderne, og at reguleringsbestemmelsen har hatt noe påvirkning.

5.5.2.3 Hovedmateriale og fasadelengde

Bestemmelsene om hovedmateriale og fasadelengde er konkrete. For Kjeller gård BK08 er det presisert at hovedmaterialet skal være tre. Det kan selvfølgelig stilles spørsmål om hvor mange prosent av fasaden som må være dekket av tre for at det skal regnes som et hovedmateriale, men det blir uhensiktsmessig i denne sammenheng. Hensikten er at hoveduttrykket av fasaden skal fremstå med tre. Hvordan det løses kan bli opp til prosjekterende og tiltakshaver. Resultatet for Kjeller gård er blitt en fasade som i hovedsak består av tre, noe som tilsier at reguleringsbestemmelsen har gitt tydelig utslag på bebyggelsen.

Fasadelengde er også en konkret bestemmelse. Maksimal sammenhengende fasade mot vei skal være 25 meter. Dette er entydig og gir ikke rom for tolkningstil. Det er enkelt å tenke seg til at hensikten bak bestemmelsen er å unngå en langtrukken fasade som strekker seg langs hele feltet. Ved å dele opp bebyggelse vil det gi gunst for naboer, beboere og forbipasserede med bedre utsyn og lysgjennomslipp mellom byggverkene, samtidig som det gir et mer variert fasadeuttrykk i form av fasadesprang og oppdelinger. Boligbebyggelsens fasadelengde er på 22 meter (det er i bestemmelsene åpnet for garasjer og overdekt parkering mellom boligbyggene). Bestemmelsen om fasadelengde har åpenbart gitt konsekvenser for bebyggelsen.

5.5.2.4 Inntrukket tredje etasje

Inntrukket tredje etasje er ikke definert ytterligere. En inntrukket etasje kan variere i størrelse, og hvilken side av bygget den plasseres på. Bestemmelsen er utydelig og kunne ha gitt et helt annet utfall enn intensjon. Om intensjonen med en inntrukket tredje etasje er å redusere det massive uttrykket mot vei og sikre sollys til eksisterende boligfelt, vil en inntrukket tredje etasje i andre retning være uten hensikt. Intensjonen bak reguleringsbestemmelsen kunne risikert å ikke bli gjennomført på grunn av utydelig kommunikasjon. Ved at man på Kjeller gård BK08 har valgt inntrukket tredje etasje på begge sider, som vist på illustrasjonsplan og miljøskisse, er i samsvar med reguleringsplanen.

5.5.3 Brånås

I reguleringsplan Brånås står det blant annet i fellesbestemmelsene for byggeområder for bolig at det innenfor hvert delområde eller langs samme veistrekning skal være tilpassing med tanke på takform/takvinkler og materialbruk. Dette er en generell bestemmelse som man har trukket noe videre ved å presisere at det skal være tilpassinger for takform og materialbruk. Dette kan by på problemer og tolkningstil

med hva som legges i ordet tilpasses. Resultater for Brånås B6-1 er at alle har identisk materialvalg og takform. Dette har ikke vært problematisk for dette konkrete tilfelle. Reguleringsplanen har dermed gitt en innvirkning på resultatet for bebyggelse, men det er vanskelig å si i hvor stor grad.

5.6 Oppsummering

5.6.1 Kjeller gård

Kjeller går BK08 har reguleringsbestemmelser som holder ”hverandre i sjakk”. Et eksempel på dette er reguleringsbestemmelsen om maksimal % BRA. I utgangspunktet kunne reguleringsbestemmelsen % BRA stått alene, men i tillegg er det satt maksimal kotehøyde og maksimal fasadelengde. På denne måten virker ikke en reguleringsbestemmelse alene, men har et samspill med de andre reguleringsbestemmelsene. Reguleringsplanen for Kjeller gård BK08 har større detaljeringsgrad i forhold til Brånås B6-1. Det gir en forutsigbarhet i hva som faktisk kan bygges. Det antas at Kjeller gård BK08 ble regulert for salg i og med at tiltakshaver ikke er den samme i regulerings sak og i byggesaken. Det antas at det kan være enklere å selge et prosjekt som gir forutsigbarhet.

5.6.2 Brånås

Brånås B6-1 har en lavere detaljeringsgrad og i tillegg virker reguleringsbestemmelser alene innenfor hvert sitt område. For eksempel virker ikke bestemmelsen om % BYA sammen med gesims- og mønehøyde. Det er to separate bestemmelser som ikke har innvirkning på hverandre, men selvfølgelig på totalresultatet. Det antas at bakgrunnen til at man har en lavere detaljeringsgrad for Brånås B6-1 er at det er samme tiltakshaver i regulerings- og byggesak. Vedtaket om godkjent reguleringsplan ble fattet 09.05.2012 og vedtaket om rammetillatelse ble fattet 11.09.2012. Det kan derfor se ut til at området ble regulert for at det skulle bebygges raskt, behovet for detaljering var derfor ikke så stort.

6 Konklusjon

Formålet med oppgaven er å se på to ulike reguleringsplaners betydning for konsentrert småhusbebyggelse. De to casene er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og det er sett nærmere på fem virkemidler innenfor disse to reguleringsplanene. I denne oppgaven ser man at valg av virkemidler påvirker boligbebyggelse i ulik grad. Det varierer med formidling av intensjon, tydelighet, valg av virkemiddel, hvordan virkemiddelet er brukt og detaljeringsgrad.

Reguleringsplaner varierer i oppbygging, virkemidler og informasjonsmengde. Oppsettet på reguleringsbestemmelser og arealplankart varierer i stor grad fra kommune til kommune, men også mellom ulike private forslagsstillere slik som denne oppgaven viser. Kjeller gård BK08 og Brånås B6-1 har mange fellestrekk, men reguleringsplanene har også flere ulikheter ved nærmere ettersyn.

Reguleringsplaner er vedtak som skal kunne stå seg i mange år fremover og leses av andre personer enn de som var med i prosessen med utarbeidelsen. I tillegg er det også en utfordring at brukergruppen til reguleringsplaner varierer. Reguleringsplaner skal leses av profesjonelle aktører som ingeniører, arkitekter, arealplanlegger osv, men reguleringsplaner leses også av personer som aldri tidligere har hørt om begrepet reguleringsplan. Det er derfor et stort sprang i kunnskapsnivået.

En av de største utfordringene til reguleringsplaner er tydelighet og å formidle hensikten med virkemidlene i reguleringsplanen. Når reguleringsplanens virkemiddel eller intensjon er uklar blir tolkningsrommet åpnet. Potensielt kan det oppstå uenigheter mellom utbyggere og bygningsmyndighet, men også mellom bygningsmyndighet og planmyndighet. Er reguleringsplanen uklar er utfallet for reguleringsplanen uforutsigbart. Entydighet i begrepsbruk er derfor viktig.

Reguleringsplaner gir føringer for hvordan et boligfelt skal utvikles og det må derfor formidles på en slik måte at den faktisk blir gjennomført etter intensjonen. Detaljeringsnivået i reguleringsplanene er ofte proporsjonalt med påvirkningskraften til reguleringsplanen. En detaljert reguleringsplan påvirker bebyggelsen i større grad sammenliknet med en reguleringsplan med lav detaljeringsgrad. Fleksibiliteten til reguleringsplanen synker når detaljeringsgraden er høy. Er en reguleringsplan meget detaljert vil det være mindre muligheter til å justere prosjekter om man ønsker endring for et område. Er detaljeringsgraden for høy er det større sannsynlighet for at man må igjennom en ny reguleringsprosess. Samtidig bør ikke detaljeringsgraden bli så lav at den kun gjentar de forhold som lovverket skal ivareta. Hensikten med reguleringsplanen er nettopp å fastsette detaljert hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal benyttes. En reguleringsplan bør derfor, utover det lovverket ivaretar, formidle de forhold som skal til for å gjennomføre reguleringsplanen i tråd med intensjonen.

Hvert enkelt virkemiddel kan løses ved hjelp av ulike metoder. For eksempel grad av utnyttning kan reguleres ved % BRA eller % BYA. Dette er to ulike beregningsmetoder som på ulik måte begrenser utnyttelsen av et område, men begge beregningsmetodene har som intensjon å styre utnyttelsen av et område eller eiendom. Et virkemiddel kan benyttes for å gjennomføre en intensjon, men virkemiddelet kan i tillegg også påvirke andre forhold. Ønsker man å regulerer høyden for et område kan dette gi utslag ved at terrenget justeres. I enkelte tilfeller kan det hende at man må tilleggsbestemmelser som forhindrer terrengjusteringer eller uønsket takform.

Ut i fra denne sammenlikningen er det tydelig at reguleringsplaner påvirker konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplaner skal tydeliggjøre hvordan et område skal benyttes og å sikre muligheten for utvikling. Denne oppgaven har vist at følgende faktorer er gjeldene for hvilken grad en reguleringsplan påvirker den konsentrert småhusbebyggelsen:

- Valg av virkemiddel (boligtype, byggegrense, høyde, grad av utnyttning, visuelle kvaliteter)
- Metode for bruk av virkemiddel (kotehøyde versus gesims- og mønehøyde, % BYA versus % BRA)
- Detaljeringsgrad på reguleringsplan
- Formidling av intensjon og tydelighet i reguleringsplan

Dagens måte å formidle en reguleringsplan kan være begrensede. Det er fullt mulig å se for seg at en reguleringsplan i umiddelbar fremtid vil ha en annen form. Gjennom et todimensjonalt kartgrunnlag og skriftlige bestemmelser skal man formidle intensjoner om tredimensjonal virkelighet. Dette i seg selv er en stor utfordring. Den teknologiske utviklingen gjør stadige fremskritt og i større grad går man over til bruk av BIM- teknologi (Building information modeling). I større grad burde også utformingen av reguleringsplaner følge den teknologiske utviklingen.

7 Litteraturliste

Byggeskikknøkkelen (2013). Hentet fra:
<http://bsn.husbanken.no/bsn/Sider/default.aspx>

Direktoratet for byggkvalitet (2013a). Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK10). HO-2/2011. Hentet fra:
<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/>

Direktoratet for byggkvalitet (2013b). Veiledning til forskrift om byggesak (VSAK10). HO-1/2011 Hentet fra:
<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/byggesak/>

Googlemaps(2013). Hentet fra:
<https://maps.google.no/maps?hl=no&tab=wl>

Kart- og planforskriften (2009). Forskrift om kart, stadfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Lovdata. Hentet fra:
<http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20090626-0861.html>

Kartverket (2012). Lag en arealplan. Hentet fra:
<http://www.statkart.no/Eiendom-og-areal/Arealplan-og-planregister/Lag-en-arealplan/>

Kommunal- og regionaldepartementet(1990). Til plan- og bygningsloven § 70. Bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Rundskriv nr. H-18/90. Hentet fra:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/rundskriv/1990/rundskriv-h-1890.html?id=107826>

Kommunal- og regionaldepartementet (2003). Mer effektiv bygningslovgivning. Grunnprinsipper og veivalg. Utbyggingsavtaler. Bygningslovutvalgets første delutredning. NOU 2003:24. Hentet fra:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2003/nou-2003-24.html?id=147997>

Kommunal- og regionaldepartementet (2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen). Ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Hentet fra:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/otprp/2007-2008/otprp-nr-45-2007-2008-.html?id=506136>

Kommunal- og regionaldepartementet (2008). De viktigste endringene i ny plan- og bygningslov. Hentet fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/bolig- og bygningspolitikk/byggesak/ny-plan--og-bygningslov-2.html?id=5053388>

Kommunal- og regionaldepartementet (2010 a). Ikraftsetting av ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven. Rundskriv nr: H-01/10. Hentet fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/rundskriv/2010/ikraftsetting-av-byggesaksdelen-i-plan--.html?id=6076655>

Kommunal- og regionaldepartementet(2010b) Byggeteknisk forskrift (TEK 10) (2010). Forskrift om tekniske krav til byggverk. Lovdata. Hentet fra:

<http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html>

Kommunal- og regionaldepartementet (2010 c) Byggesaksforskriften (2010). Forskrift om byggesak. Lovdata. Hentet fra:

<http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0488.html>

Kommunal- og regionaldepartementet (2011).Prinsipputtalelse/tolkningsuttalelse. Hentet fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/kampanjer/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/-29-4---avstandsbestemmelsene-i-pbl-og-i.html?id=642502>

Miljøverndepartementet (1990). Veileder T-734. Grad av utnyttning. Hentet fra:

http://www.regjeringen.no/en/dokumentarkiv/regjeringen-syse/departementene/t-734_grad_av_utnyttning.html?id=231569

Miljøverndepartementet(1997). Veileder T-1205. Grad av utnyttning. Hentet fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Jagland/md/Veiledninger-og-brosjyrer/1997/t-1205-grad-av-utnyttning-pdf.html?id=87434>

Miljøverndepartementet (2001). Rapport T-1355. Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. Hentet fra:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rapporter_planer/rapporter/2001/t-1355-virkemidler-for-bedre-arealutnytt.html?id=105599

Miljøverndepartementet og Kommunal og regionaldepartementet (1985). Plan- og bygningsloven. Lovdata. Hentet fra:

<http://www.lovdatab.no/oll/nl-19850614-077.html>

Miljøverndepartementet (2006). Veileder T-1480. Plan og kart etter plan- og bygningsloven 1985. Hentet fra: http://www.regjeringen.no/en/dokumentarkiv/stoltenbergii/md/Veiledninger_og_brosjurer/2006/plan-og-kart-etter-plan-og-bygningsloven.html?id=450048

Miljøverndepartementet (2007). Veileder T-1459. Grad av utnyttning. Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2007/t-1459-grad-av-utnyttning.html?id=468227>

Miljøverndepartementet (2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). Ot.prp. nr. 32. (2007-2008). Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/regpubl/otprp/2007-2008/otprp-nr-32-2007-2008-.html?id=500508>

Miljøverndepartementet(2009a). Veileder T-1476. Planlegging etter plan- og bygningsloven. Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/planlegging-plan-bygningsloven.html?id=570991>

Miljøverndepartementet(2009b). Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) av 27. juni 2008 nr. 71 trer i kraft 1. juli 2009. Rundskriv Nr.:T-2/09. Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2009/ikraftsetting-plandel-plan-bygningslov.html?id=571076>

Miljøverndepartementet(2011a). Veileder T-1490. Reguleringsplan, utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/en/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder.html?id=613879>

Miljøverndepartementet (2011b). Veileder T-1494. Kommunal planstrategi. Hentet fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/kommunal-planstrategi.html?id=652436>

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (2011). Reguleringsplan. Spesifikasjon for tegneregler. Hentet fra: http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Planlegging/Geografisk%20informasjon/plansje_reguleringsplan_mai2011.pdf

NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning) (2012). NIBR-Rapport 2012:11. Byplangrep og bostedssegregasjon. Hentet fra: <http://www.nibr.no/no/aktuelt/byplangrep-og-bostedssegresjon-nibr-rapport-2012-11.aspx>

Norsk standard(2007). Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940).

Ordlister, Universitetet i Oslo (2010). Hentet fra:

<http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=&nynorsk=+&ordbok=nynorsk>

Plan- og bygningsloven (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Lovdata. Hentet fra: <http://www.lovdata.no/all/nl-20080627-071.html>

Rammesøknad og -tillatelse – Brånås B6-1 (2012). Tittel: Oppføring av bolig/garasje – gnr 45 bnr 37 og 30 – hus A1 og A2 – Brånåsveien. Rammetillatelse gitt: 11.09.2012. Kommunens saksnummer: 2012/5105.

Reguleringsplanforslag og -vedtak – Brånås B6-1 (2010). Tittel : Brånås felt 6 – gnr 45 bnr 39. Reguleringsplan vedtatt: 09.05.2012. Kommunen saksnummer: 2010/8371

Rammesøknad og -tillatelse – Kjeller gård BK08 (2011). Tittel: Nybygg rekkehus / tomannsboliger - gnr 31 bnr 1 - Kjeller gård - felt BK08. Rammetillatelse gitt: 05.09.2011. Kommunens saksnummer: 2011/785.

Reguleringsplanforslag og -vedtak – Kjeller gård BK08 (2010). Tittel: Regulering av Kjeller gård og nytt boligområde - del av gnr 31 bnr 1 og 324. Reguleringsplan vedtatt: 29.09.2010. Kommunes saksnummer: 2010/1907.

Riksantikvaren (2010). Hentet fra:

<http://www.riksantikvaren.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=117298>

Sintef Byggforsk (1994) 361.501 Utforming og bruk av balkonger og terrasse: Sintef Byggforsk (abonnementstjeneste). Hentet fra:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?documentId=149§ionId=2>

Sintef Byggforsk (2004) 526.301 Svalganger og altanganger i boligbygninger: Sintef Byggforsk (abonnementstjeneste). Hentet fra:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?sectionId=2&docNumber=526301>

Sintef Byggforsk (2005). Forsterket fokus på estetikk? En evaluering av forvaltningsmyndighetenes og foretakenes praksis. Prosjektrapport 2005.

Hentet fra:

<http://www.sintef.no/upload/Byggforsk/Publikasjoner/Prosjektrapport381.pdf>

Sintef Byggforsk (2012) 310.222 Måling av bygningers høyde: Sintef Byggforsk (abonnementstjeneste). Hentet fra:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?documentId=2915§ionId=2>

Skedsmo kommunes kartverktøy (2013). Hentet fra:
<http://www.skedsmo.kommune.no/Kartforside/>

Veglova (1963). Lov om vegar. Lovdata. Hentet fra:
http://lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19630621-023.html&emne=VEGLOV*&&

Øyen C. F., Jerkø S. & Ovesen H. (2005). Forsterket fokus på estetikk? En evaluering av forvaltningsmyndighetenes og foretakenes praksis. Prosjektrapport 381. Byggforsk, Norges byggforskningsinstitutt.

8 Figurliste

Figur 1. Kart over Stor-Oslo med Kjeller gård markert.
Figur 2 Flyfoto av Kjeller gård. Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse.
Figur 3 (over). Arealplankart for Kjeller gård. Boligfeltet Kjeller gård BK08 er markert med en rød ellipse.
Figur 4. Modell av boligfeltet Kjeller gård .
Figur 5. Kjeller gård BK08. Til venstre flyfoto, i midten utsnitt av arealplankart og til høyre situasjonskart med godkjent bebyggelse.
Figur 6. Illustrasjon av rekkehusene sett fra øst, Kunnskapsveien.
Figur 7. Utsnitt fra godkjent situasjonsplan.
Figur 8. Godkjente fasadetegninger og snitt for Kjeller gård BK08.
Figur 9. Kart over Stor-Oslo med Brånås markert.
Figur 10. Flyfoto av Brånåsen. Brånåsen B6-1 er markert med rød ellipse.
Figur 11. Arealplankart over Brånåsen. B6-1 er markert med rød ellipse.
Figur 12. Illustrasjon av boligfeltet Brånåsen B6-1.
Figur 13. Brånåsen B6-1 er markert med rød ellipse. Flyfoto til venstre, i midten utsnitt av arealplankart, og til høyre situasjonskart med godkjent rekkehusbebyggelse.
Figur14. Rekkehusene sett fra øst.
Figur 15. Utsnitt av situasjonsplan.
Figur 16. Godkjente fasadetegninger og snitt Brånåsen B6-1.
Figur 17. Utsnitt av arealplankartet. Boligfeltet Kjellergård BK08 til venstre. Boligfeltet Brånåsen B6-1 til høyre.
Figur 38. Utsnitt fra arealplankart med tilhørende bestemmelse om maksimal kotehøyde på 125 meter over havet.
Figur 19. Byggets toppunkt kan ikke overstige maksimal kotehøyde.
Figur 20. Minste tillatt høyde og bredde for måleverdig areal.
Figur 21. Illustrasjon av måleverdige etasjer.
Figur 22. Viser toppunktet for måling av gesimshøyde.
Figur 23. Illustrasjon viser mønehøyde, gesimshøyde og gjennomsnittligplanert terreng.
Figur 24. Illustrasjon av gjennomsnittlig planert terreng for alle fasader på en bygning.
Figur 25. Bruksareal for bebyggelse.
Figur 26. Hvilke elementer som inkluderes ved beregning av bruksareal.
Figur 27. Bebygd areal for bebyggelse også kalt ”bebyggelsens fotavtrykk”.
Figur 28. Hvilke elementer som inkluderes ved beregning av bebygd areal.
Figur 29. Illustrasjonsplan for reguleringsplan Kjeller gård, Kjeller gård BK08 er markert med ”BK08” og en sort ellipse.

Figur 30. Miljøskisse av Kjeller gård BK08.
Figur 31. Svalganger. Øverst, snitt av hus med langsgående, inntrukket svalgang (overbygd) og utvendig atkomstrapp. Nederst, snitt av hus med langsgående, overbygd svalgang og utvendig atkomstrapp
Figur 32. Sammenstilling av reguleringsbestemmelser for de to boligfeltene.
Figur 33. Rekkehus
Figur 34. Terrenjustering ved bruk av kotehøyde.
Figur 35. Snitt av hus 1 – Kjeller gård.
Figur 36. Snitt av et av rekkehusene på Brånås B6-1
Figur 37. Detaljert snitt Brånås B6-1.
Figur 38. Mulige utfall for bebyggelse regulert med % BRA.
Figur 39. Mulige utfall for bebyggelse regulert med % BYA.
Figur 40. Sammenstilling av utnyttelse for Kjeller gård BK08 og Brånås B6-1.

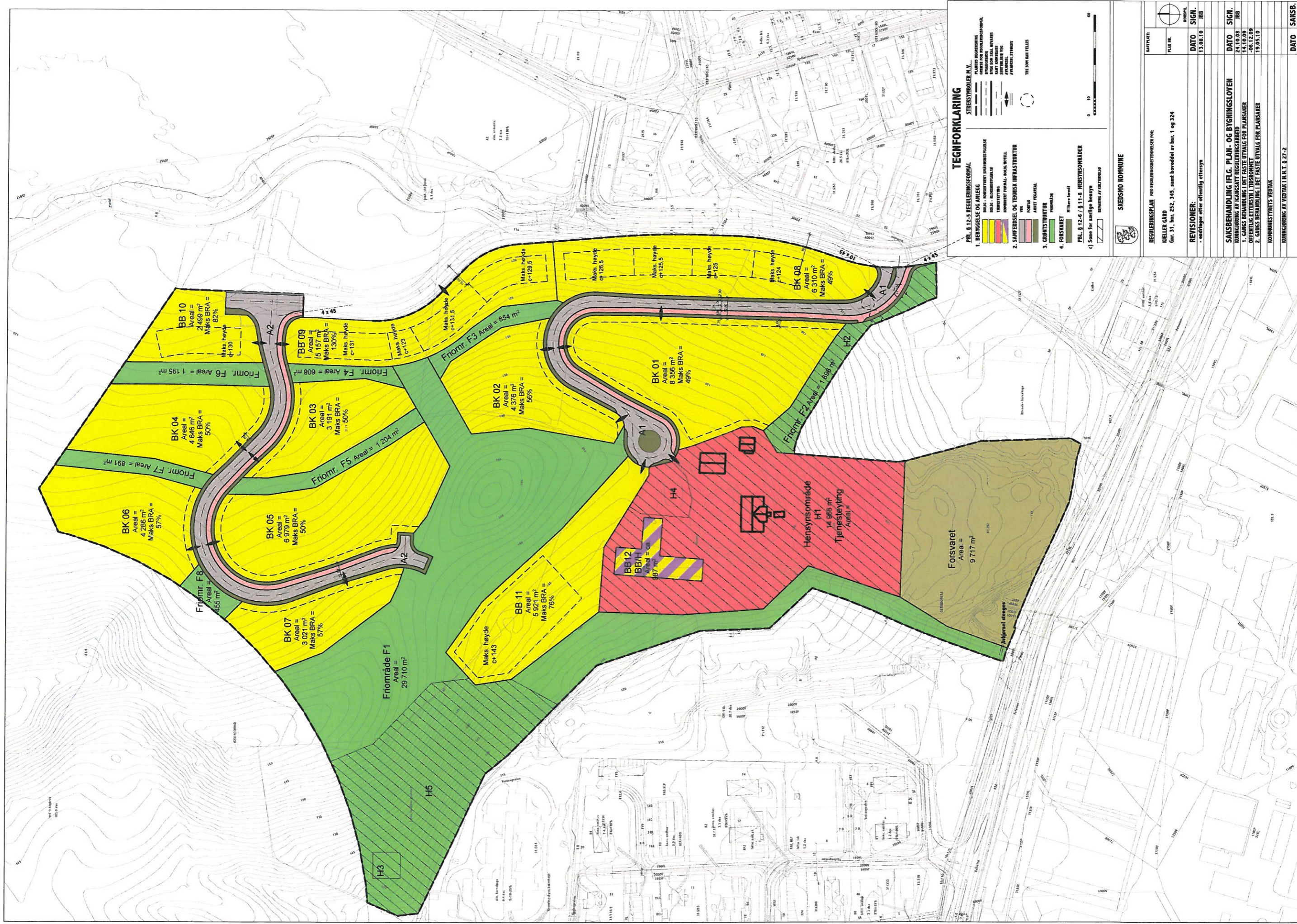
9 Vedlegg

Kjeller gård BK08

Vedleggsnummer	Dokumenttype	Målestokk
Vedlegg 1	Arealplankart Kjeller gård	Angitt på tegning
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser	-
Vedlegg 3	Situasjonsplan Kjeller gård	1:1000
Vedlegg 4	Fasade hus 1 og 2	1:250
Vedlegg 5	Fasade hus 3 og 4	1:250
Vedlegg 6	Fasade detaljert	1:100
Vedlegg 7	Fasade kortside detaljer	1:100
Vedlegg 8	Detaljert snitt	1:100

Brånås B6-1

Vedleggsnummer	Dokumenttype	Målestokk
Vedlegg 9	Arealplankart Brånås	1:500
Vedlegg 10	Reguleringsbestemmelser	-
Vedlegg 11	Situasjonsplan Brånås	1:500
Vedlegg 12	Fasade og snitt – rekkehus A1 (rekken lengst nord)	1:200
Vedlegg 13	Fasade og snitt – rekkehus A2 (rekken lengst nord)	1:200
Vedlegg 14	Detaljert snitt felt A2	1:200



REGULERINGSPÅN MED REGULERINGSTYKKEFORMLER	
KVILLER GÅRD	Gen. 31, par. 252, 345, samt berejdet af par. 1 og 324
REVISIONER:	- ændringer efter offentlig ettersyn
MAFKATE:	
PLAN NR.	
INDV. NR.	
DATE	13.05.10
SIGN.	BB
DATE	14.10.09
SIGN.	BB
DATE	14.10.09
SIGN.	BB
DATE	06.12.09
SIGN.	BB
DATE	19.05.10
SIGN.	BB
DATE	
SIGN.	
DATE	
SIGN.	

SÆKEDSHO KOMMUNE	
REGULERINGSPÅN MED REGULERINGSTYKKEFORMLER	
KVILLER GÅRD	Gen. 31, par. 252, 345, samt berejdet af par. 1 og 324
REVISIONER:	- ændringer efter offentlig ettersyn
MAFKATE:	
PLAN NR.	
INDV. NR.	
DATE	13.05.10
SIGN.	BB
DATE	14.10.09
SIGN.	BB
DATE	14.10.09
SIGN.	BB
DATE	06.12.09
SIGN.	BB
DATE	19.05.10
SIGN.	BB
DATE	
SIGN.	
DATE	
SIGN.	

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KJELLER GÅRD

Gnr. 31 Bnr. 252, 345, samt hoveddel av bnr. 1 og 324

§1 *Hensikt*

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging i henhold til Kommuneplanen, gi Kjeller gårdstun med eksisterende bygninger en bruk som gjør det allment tilgjengelig, samt muliggjøre gjenoppbygging av tidligere revet driftsbygning til annet formål. Planen skal sikre friområder med mulighet for turveitrasèer, samt bevare grøntdrag og fjernvirkning av kollene, spesielt fra flatene i sør.

§2 *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 1:

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Tjenesteyting

- Bevertning

- Forsamlingslokale

- Utstilling

- Museum

Kombinert formål - Bolig/Hotell

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 2:

Kjørevei

Fortau

Annen veggrunn

Grøntstruktur, pbl. § 12-5 3:

Friområde

Forsvaret, pbl. § 12-5 4:

Militære formål

Hensynssone, pbl. § 11-8/12-6 c):

Bevaring

§3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området og miljøs-kisse for tunene datert juni 2009 skal være retningsgivende for prosjekteringen.

3.2 Estetikkbehandling

Dersom kommunen krever estetikkbehandling skal følgende områder behandles samlet:

- BK 01-02
- BK 03-07
- BK 08
- BB 09-10
- BB 11
- BB 12

3.3 Miljøbestemmelser

Veitrafikkstøy for bebyggelse og arealer avsatt til opparbeidet lekeplass må ikke overstige Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, teknisk forskrift NS 8175 og 8176, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse. For bebyggelse / lekeplass som er utsatt for høyere nivå enn fastsatt skal det utføres avbøtende tiltak i samsvar med kravene.

Tilfredsstillende innelima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-33991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse.

Viktige naturkvaliteter skal hensyntas i anleggsfasen. Viktige trær og annen viktig vegetasjon skal registreres før anleggsarbeider starter og, sammen med gårdsdammen, sikres i anleggsperioden.

All ny bebyggelse i planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Dette kan fravikes dersom det kan dokumenteres en bedre total miljøvennlig løsning enn det fjernvarme vil gi.

For byggeområdene BB 11 og BB 12 skal vibrasjonshastigheten ved sprengning eller fjerning av masse ikke overstige en toppverdi på 6 mm/s i berggrunnen under bygget på gnr. 31 bnr 312.

Utforming av renovasjonsanlegg skal gjøres i samarbeid med ROAF.

3.4 Universell utforming

Universell utforming skal hensyntas i all prosjektering og utforming, og minst 30% av leilighetene i felt BB 09-11 skal ha livsløpsstandard. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst. Det vises til TEK, kap 12, og til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle.

Dersom hensynet til universell utforming kommer i konflikt med verne- eller bevaringshensyn knyttet til eksisterende bygningsmasse eller utomhusområder innenfor hensynsområde bevaring skal sistnevnte veie tyngst.

3.5 Arkeologiske utgravninger

Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner (id.131258, id.131260, id.131261) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§4 Områder for bebyggelse, felt BK 01-08 og BB 09-12

4.1 Generelt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er oppgitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrense.

Maksimal % BRA for det enkelte området er vist på plankartet.

Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med maksimalt 1,2 meter, og minimum 2 meter inn fra gesims.

Innenfor formålsgrensene kan det opparbeides nødvendig privat kjøreareal, gangveier og parkering i henhold til norm nevnt i § 10.

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Hovedmateriale i fasadene skal være tre. Svalgang er ikke tillatt.

For felt BK 08 og BB 09 -12 skal estetikk- og utomhusplan forelegges HUT for godkjenning ved rammesøknad. Denne skal redegjøre for fasadeutforming og materialvalg.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 01-07

Bebyggelsen skal samles i rekkehus med felles avkjørsel fra adkomstvei. Avstand mellom husrekker i et tun skal være minimum 14 meter. Samlet lengde på enhusrekke med samme byggehøyde skal ikke overstige 30 meter.

Maksimal byggehøyde er 10 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt etasjeantall er 3 etasjer inklusive underetasje.

Bebyggelsen skal bestå av enkle hovedvolumer.

Det skal minimum søkes rammetillatelse, og vises situasjonsplan, for et samlet tun.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 08

Maksimal kotehøyde er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er tre. Tredje etasje skal være inntrukket. Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei. Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering / garasjer. Det kan anlegges garasjer/ overdekket parkering utenfor byggegrensen.

4.4 Blokkbebyggelse, felt BB 09-10

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan ikke overstige en halv etasje over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med unntak av i inn/utkjøringssoner. Ingen sammenhengende fasade skal være lenger enn 48 meter. Trapp og ramper fra internvei til inngang i 1. etasje kan ligge utenfor byggegrensene. Disse kan overdekkes med enkel takkonstruksjon.

4.5 Blokkbebyggelse, felt BB 11

Maksimal byggehøyde er kote + 143. Maksimalt antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal terraseres.

4.6 Område for tjenesteyting (Kjeller gårdstun)

Eksisterende bebyggelse kan brukes til bevertning, forsamlingslokale, utstilling, museum eller tilsvarende. Eksisterende hovedhus, kårbolig og stabbur er regulert med eksisterende utnyttelse, gesims- og møne høyde, samt takform. Nybygg tillates ikke.

Utomhusområder skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.7 Område for kombinert formål, bolig/hotell, BB 12

Ny bebyggelse tillates brukt til bolig, hotell, bevertning, forsamlingslokale, hybelhus, og/eller forlegning.

Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt fotavtrykk og høyde lik tidligere låvebygning, revet i 1995. Den viste plasseringen på plankartet er omtrentlig. Nøyaktig plassering og høyde

avgjøres ved rammesøknad på grunnlag av kartdata, påvisning i terreng samt tegninger av låven datert desember 1994, utført av arkitektkontoret Terje Solvang.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstvei A1 og A2 skal opparbeides i henhold til Skedsmo kommunes veinorm. Veien skal ikke ha brattere gjennomsnittlig stigning enn 1:12.

Interne veier i felt BK 01-07 skal være kjørbare på fotgjengeres premisser.

Formålet Annet veiareal skal opparbeides og beplantes, og inngå som en helhet i anlegget.

I frisiktsonene skal beplantning ikke overstige 0,5 meter.

§6 Friområde

Innenfor friområdene kan det opparbeides turvei/skiløype, samt tilrettelegges for barns lek.

Områdene F1 og F2 skal være offentlige friområder. Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene. Disse skal skjøttes av Skedsmo kommune.

I F1 skal området på Kollen fra kote + 145 og høyere, enkelt opparbeides med beplantning og enkel møblering. Fra Kollen skal det etableres enkel tursti til snuplass ved gården.

I F2 (bjerkealléen) kan trær avmerket på plankartet felles i forbindelse med opparbeidelsen av samlevei A1. Det skal plantes erstatningstrær utenfor frisiktlinjer tilsvarende det antall som felles.

Friområdene F3 – F8 skal skjøttes i fellesskap av byggeområdene grensende til respektive friområde.

§7 Militære formål

Over bakken skal området fremstå som naturområde, og det tillates kun installasjoner nødvendig for bruken av eksisterende fjellanlegg.

§8 Hensynsområde bevaring

8.1 H1, Kjeller gård

Eksisterende bygningsmasse, hovedhus, kårbolig, stabbur og hageanlegget sør for hovedbygning er bevaringsverdig. Bygningene skal bevares i sin nåværende form med hensyn til eksteriørmessige detaljer som dører, vinduer, takteking, dekorative elementer m.m. Eventuell tilbakeføring av både bygninger og hageanlegget med alléen må gjøres fra dokumentert grunnlag og i samarbeid med antikvariske myndigheter. Riving kan ikke tillates. Før det gis tillatelse til søknadspliktige arbeider skal det foretas registrering av sonen, og utarbeides bevaringsplan for anlegget.

8.2 H2, Bjerkealléen og H3, gravplassen

Bjerkealléen er bevaringsverdig. Selboe-familiens gravsted er fredet. Skjøtsel skal gjøres i samråd med kommunen, og fra dokumentert grunnlag.

8.3 H4, gårdsdammen

Hensynssonen skal tilrettelegges for bevaring av stor og liten salamander. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for hensynsområdet i samarbeid med kommunen og

Fylkesmannen. Planen skal senest foreligge ved rammesøknad for BB 12. Dersom den på plankartet viste hensynssones avgrensning kommer i konflikt med endelig plassering av BB 12 skal avgrensning være 2 meter utenfor husvegg. Innenfor sonen skal inngrep og skjøtsel foretas i samråd med kommunen. Vannstanden i dammen skal være minimum 0,5 meter.

Dersom det ved ny registrering ikke finnes salamandere i dammen, faller hensynssonen med bestemmelser bort.

Innenfor sonen skal dammen gjerdes inn. Inngjerdingen skal være forskriftsmessig, hensynta salamanderne, og gis estetiske kvaliteter tilpasset et helhetlig utomhusanlegg for gården.

- 8.3 H5, hagemarksområde
H5 omfatter deler av lokalitet 98, hagemarksområde. Eksisterende vegetasjon skal registreres, og det skal utarbeides en helhetlig plan for skjøtsel av området.

§9 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avvik inntil fem meter, eller avvik som gir en bedre helhetlig løsning, tillates. Avkjørsel skal markeres med belegg el. lignende.

Adkomst til den enkelte bolig skal være felles og eies av de enhetene den betjener i fellesskap.

Gårdstunet skal ha ny adkomst fra adkomstvei A1. Adkomst til gården fra RV 22 stenges for kjøring. Adkomsten skal opprettholdes som allment tilgjengelig tursti og tilrettelegges ved alminnelig vedlikehold av grunneier. Forsvarsanlegget beholder adkomst fra RV 22.

Felt BB 11 og BB 12 skal ha felles adkomst til parkeringskjellere over felt BB 11 fra avkjørsel vist med pil fra A1. Avkjørsler fra snuplass i enden av A1 skal ha nedsenkning utarbeidet i samråd kommunen. Avkjørsel og vei innenfor BB 11 skal utformes slik at salamandere kan krysse veien, eventuelt med i amfibiegang.

§10 Parkering

Parkering skal plasseres og etableres som en integrert del av anlegget.

Parkering for alle felt skal være etter den til enhver tid gjeldende p-norm for Skedsmo kommune. For boenheter under 60 m² regnes maksimalt 1 plass.

For felt BK 01-07 skal det være en p-plass ved boligen. Resterende plasser skal plasseres samlet på terreng ved inngangen til det enkelte tunområde. Felles parkering tillates oppfylt innenfor annet felt.

Parkering for BB 09 -12 skal være i parkeringskjeller, eller på annen måte under terreng. Inntil 25% av plassene kan anrettes på terreng. For felt BB 12 skal p-plasser på terreng anlegges felles med, og innenfor, felt BB 11. Parkering for eksisterende bygninger i hensynssone H1 skal være på terreng i tilknytning til gårdstunet eller innenfor felt BB 11. Parkering på terreng for felt BB 11/12 kommer i tillegg til regulert utnyttelse for felt BB 11.

§11 Utomhus

For byggeområdene skal det utarbeides utomhusplan for det enkelte felt som skal godkjennes senest ved gitt igangsettingstillatelse for feltet. Utomhusplanen skal vise terreng, beplantning, belegg og leke- og uteoppholdsarealer. Felles kjørbart areal skal ha minste bredde tilpasset uttrykingskjøretøy. Fartsgrense skal være maksimalt 10 km/t. 10 km/t.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) for felt BK 01 - 07 er 80 m2 per boenhet, og for felt BK 08 er MUA 50 m2. For felt BB 09-10 er MUA 25 m2. Balkonger, terrasser og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal.

For felt BB 12 kan det avsettes privat uteareal inntil tre meter fra husvegg.

I felt BK 01-08 skal felles trafikkområder opparbeides med tydelige soner i belegg og beplantning utformet på fotgjengeres premisser, og med fartsdempende tiltak.

Det skal opparbeides minimum en nærlekeplass pr. felt. For felt BK 01-08 skal lekeplassens størrelse være min. 120 m2 for 10 boenheter, 150 m2 for 16 boenheter, og 200 m2 for 30 boenheter. For felt BB 09 skal det opparbeides et samlet lekeareal på minimum 200 m2. Felt BB 10-11 skal ha nærlekeplass på minimum 100 m2. Alle lekeplasser skal utføres i samsvar med Skedsmo kommunes vedtekter:

Bestemmelser om lekeplasser for barn i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplaner for boliger.

Det skal utarbeides en egen plan for lokal overvannsdiskonering av overvann etter kommunens normerte krav, med angivelse av alternative flomveier, samt plan for felles anlegg av vannforsyning og avløp. Planene skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte felt.

Varig overvannshåndtering fra felt BB 11 og BB 12 være utformet slik at den ikke bidrar til økt overvannsbelastning for Statsbyggs eiendom, gnr. 31, bnr. 312.

Midlertidig avrenning i anleggsperioder skal utformes slik at infiltrasjonsgrøftene øst for bebyggelse på gnr. 31, bnr. 312 ikke blir påvirket.

§12 *Rekkefølgebestemmelser*

Lekeplasser og felles utomhusområder i et felt skal være opparbeidet før brukstillatelse for gjeldende felt gis.

Adkomst A1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 02, BB 11 og BB 12. Adkomst A2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 05-07.


Anlegg for overvannsdiskonering samt fellesanlegg for vannforsyning og avløp skal være ferdigstilt og godkjent før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen innenfor det enkelte felt.

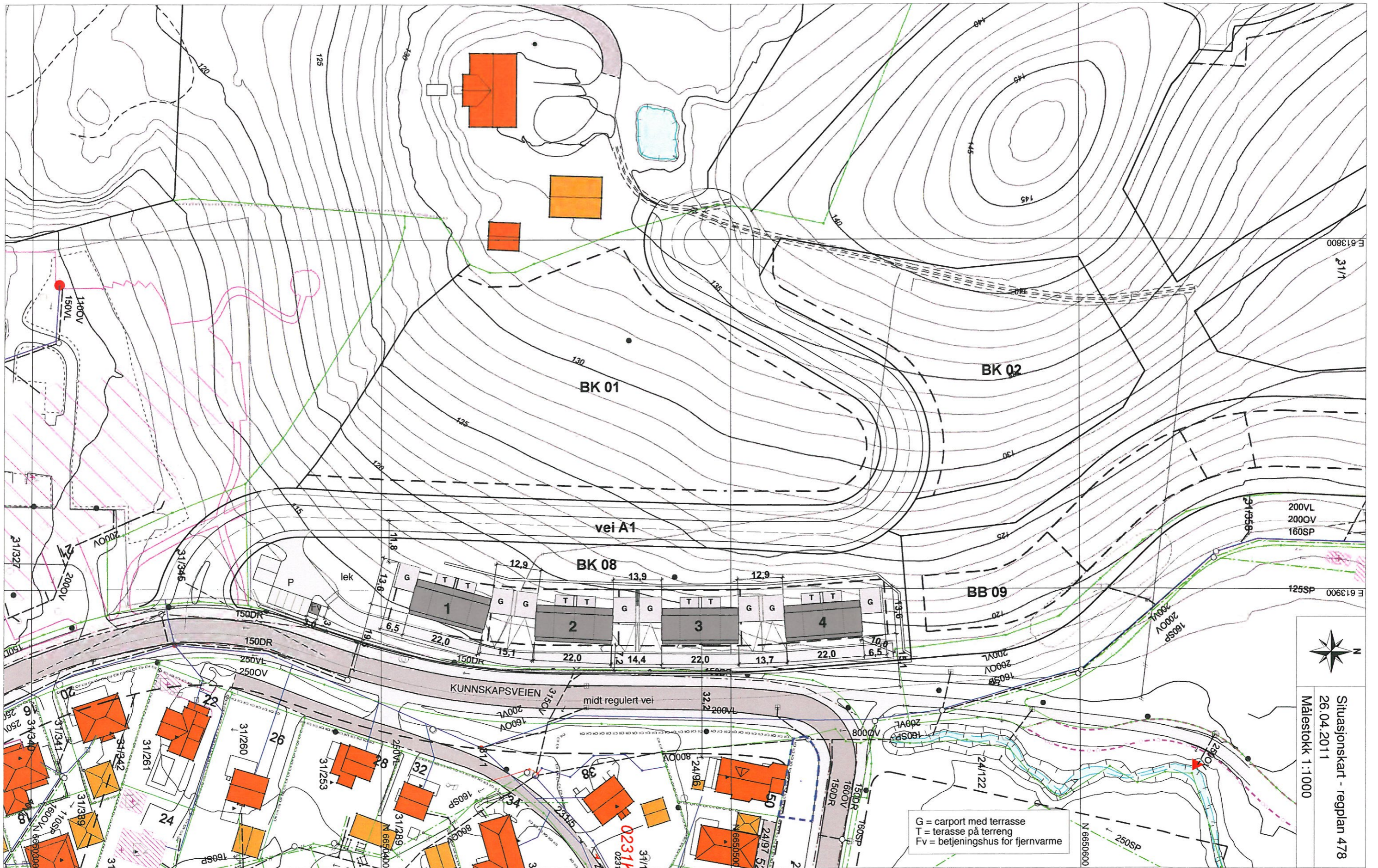
I F1 skal utsiktspunktet "Kollen" med tursti som beskrevet i §6 være opparbeidet samtidig med ferdigstilling av A1. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Før igangsettingstillatelse gis for felt BB 11 og BB12 skal Statsbygg og Justervesenet være orientert om konsekvenser av byggearbeidene for gnr. 31 bnr. 312. Ved utførelse skal Statsbygg som eier og Justervesenet som bruker av gnr. 31 bnr. 312 være varslet om tidspunkt, varighet og omfang av sprengning eller fjerning av fast masse minimum 2 uker før planlagt utførelse.

27.08.2010

Revidert §3.3 i hht. Vedtak i Kommunestyret sak 10/87, 29.09.2010.

Vedtatt den	29 / 09 / 20 10
Skedsmo kommunestyre, sak	87
	
Plansjef	

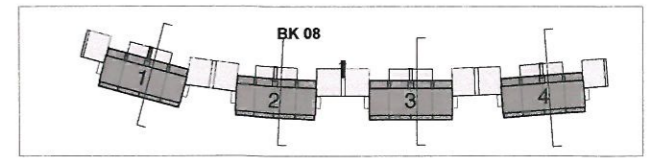
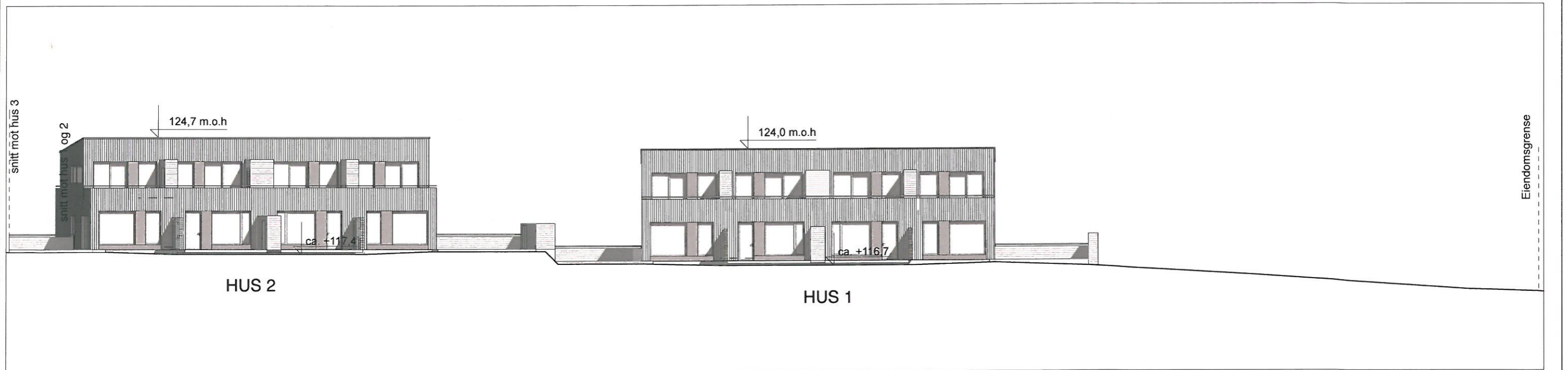
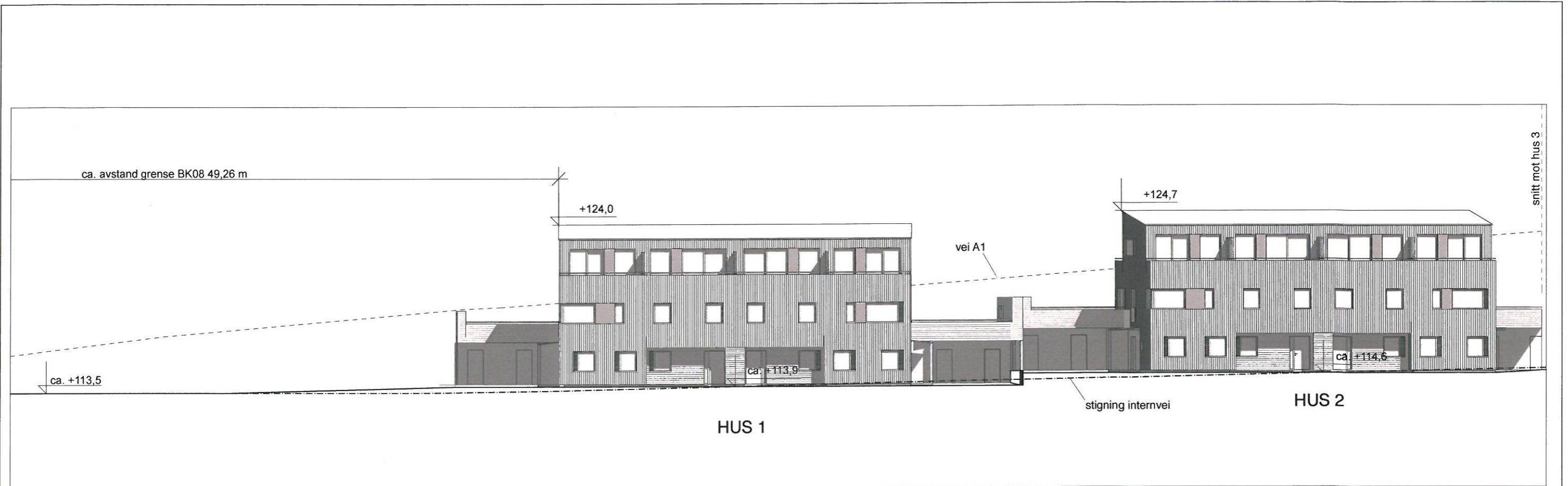


Situasjonskart - regplan 478
 26.04.2011
 Målestokk 1:1000

G = carport med terrasse
 T = terrasse på terreng
 Fv = betjeningshus for fjernvarme

Tegningsnavn: Situasjonsplan		Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CE	Målestokk: 1:1000	Prosjekt: Kjeller gård - BK 08
Tegningsnummer: A1-0-01		Tegnet dato: 30.05.2011	Prosjektnr.: 0861005		Papir: A3	
Revisjon:	Sign	Kontr.				

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



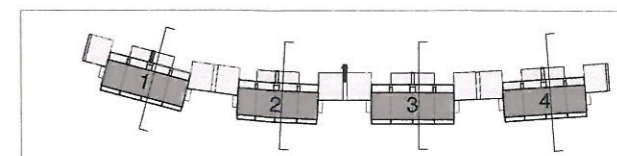
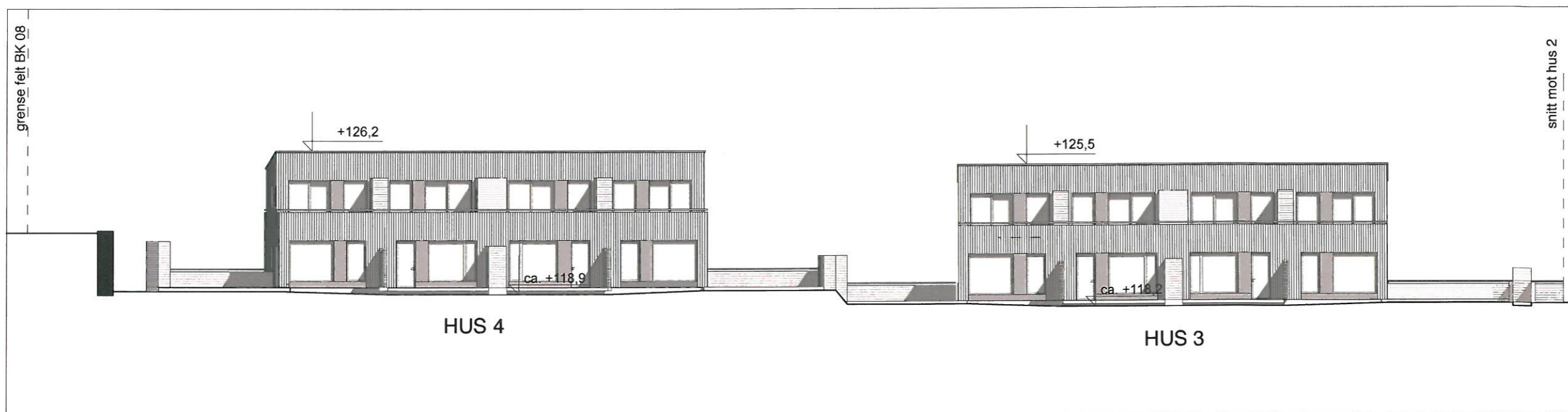
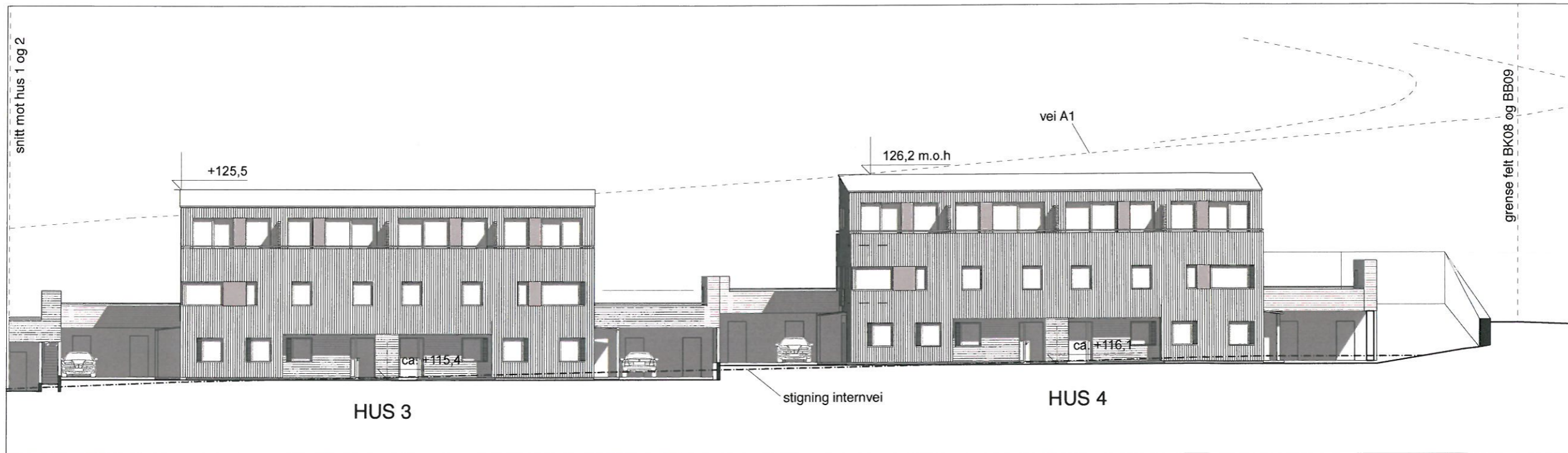
Index Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-	-	-	-

Tegningsnavn: Oppriss hus 1 og 2	Korrigert dato:
Tegningsnummer: A1-3-04	Revisjon:

Tegnet dato: 30.05.2011	Tegner: JBB	Kontroll CE	Målestokk: 1:250
	Prosjektnr.: 0861005		Papir:

Prosjekt: Kjeller gård - Felt BK 08

SKAARA | ARKITEKTER AS



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-	-	-	-	-

Tegningsnavn: Oppriss hus 3 og 4	
Tegningsnummer: A1-3-05	Revisjon:

Korrigert dato:	Tegner:
Tegnet dato: 30.05.2011	JBB

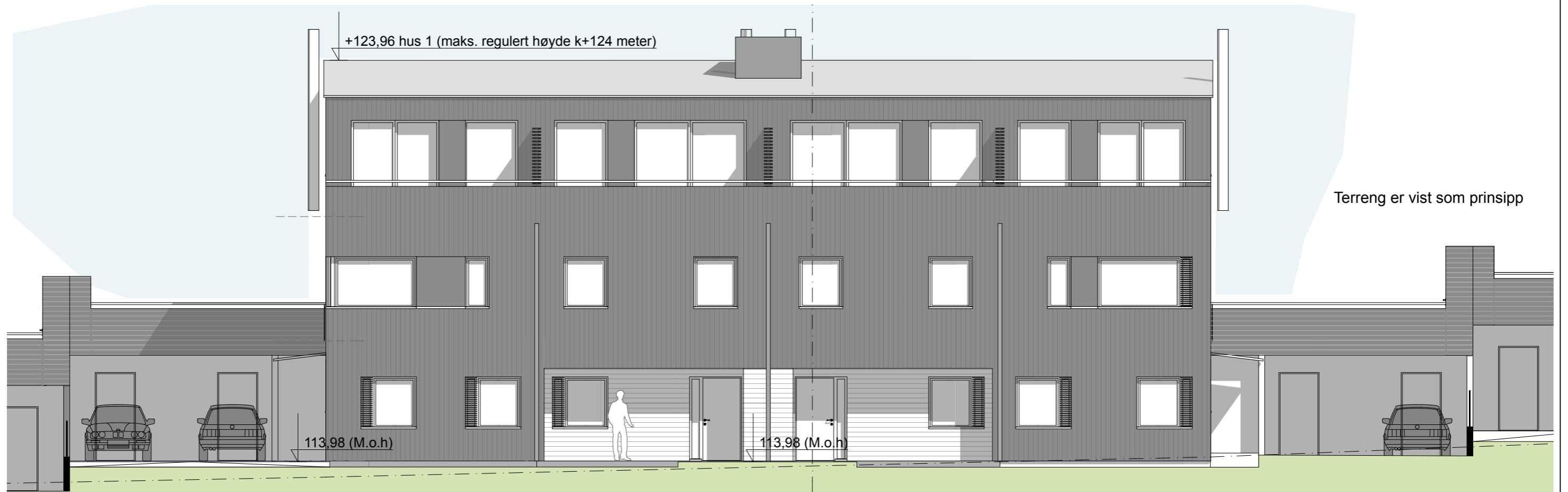
Kontroll:	Målestokk:
CE	1:250
Prosjektnr.:	Papir:
0861005	

Prosjekt:
Kjeller gård - Felt BK 08

SKAARA | ARKITEKTER AS



Fasade vest



Fasade øst

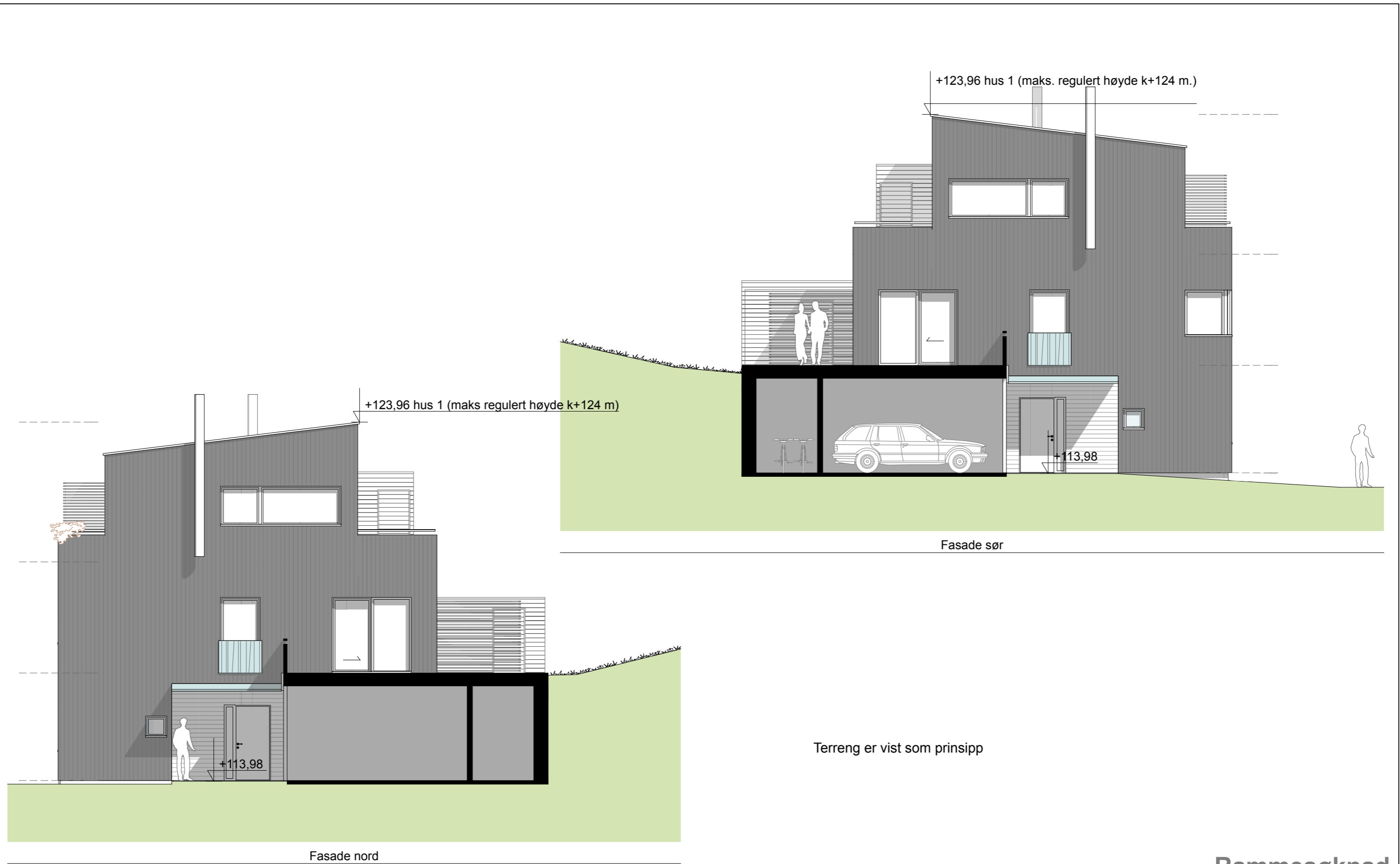
Terreng er vist som prinsipp

Rammesøknad

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Tegningsnavn: Fasader lang		Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CE	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 08
Tegningsnummer: A1-3-01	Revisjon: -	Tegnet dato: 16.06.11	Prosjektnr.: 0861006	Papir: A3		

SKAARA | ARKITEKTER AS



+123,96 hus 1 (maks. regulert høyde k+124 m.)

+123,96 hus 1 (maks regulert høyde k+124 m.)

+113,98

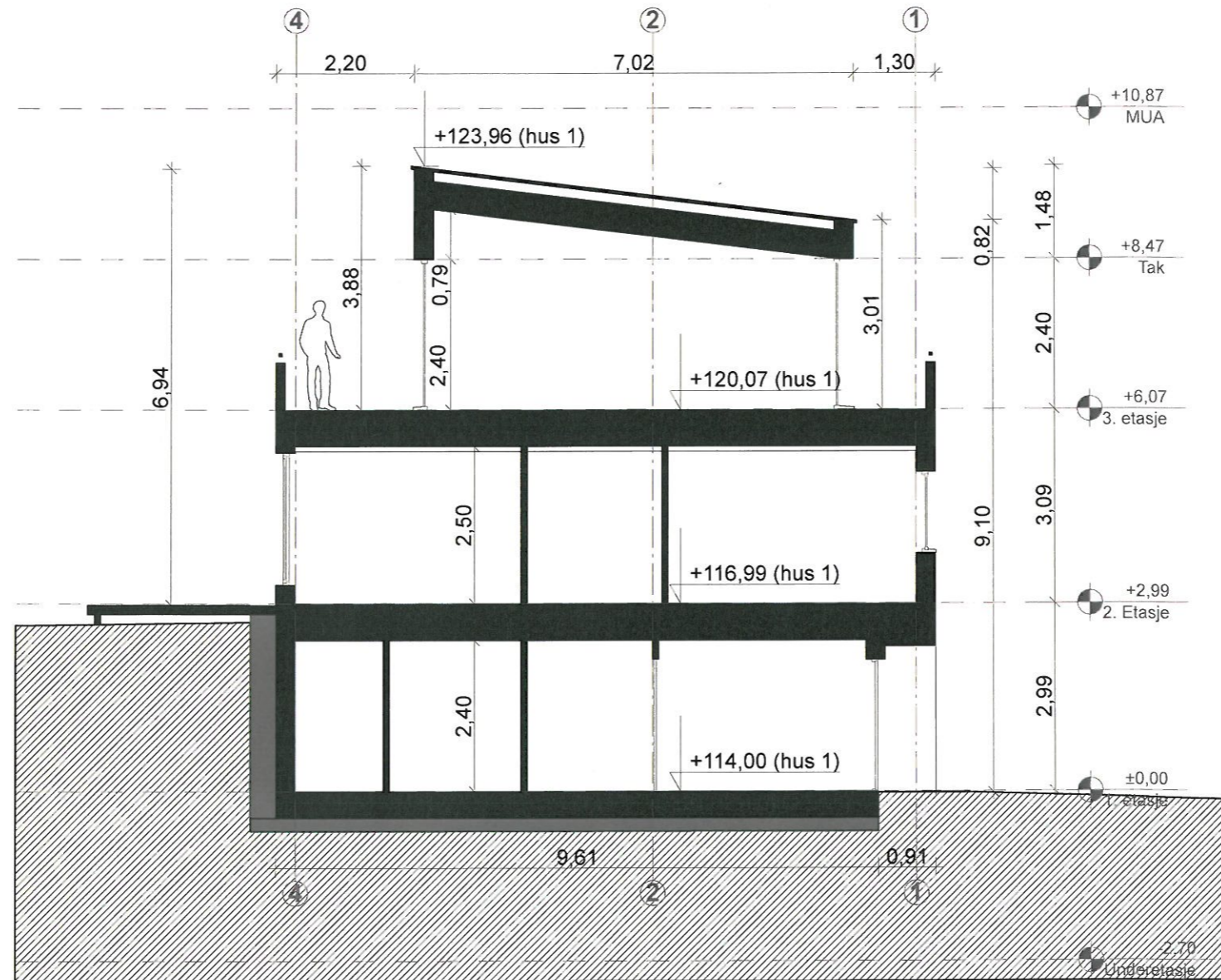
Fasade sør

Fasade nord

Terreng er vist som prinsipp

Rammesøknad

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Tegningsnavn: Fasader kort	Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: KS	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 08
					Tegningsnummer: A1-3-02	Revisjon: -	Tegnet dato: 16.06.2011	Prosjektnr.: 0861006	Papir: A3	

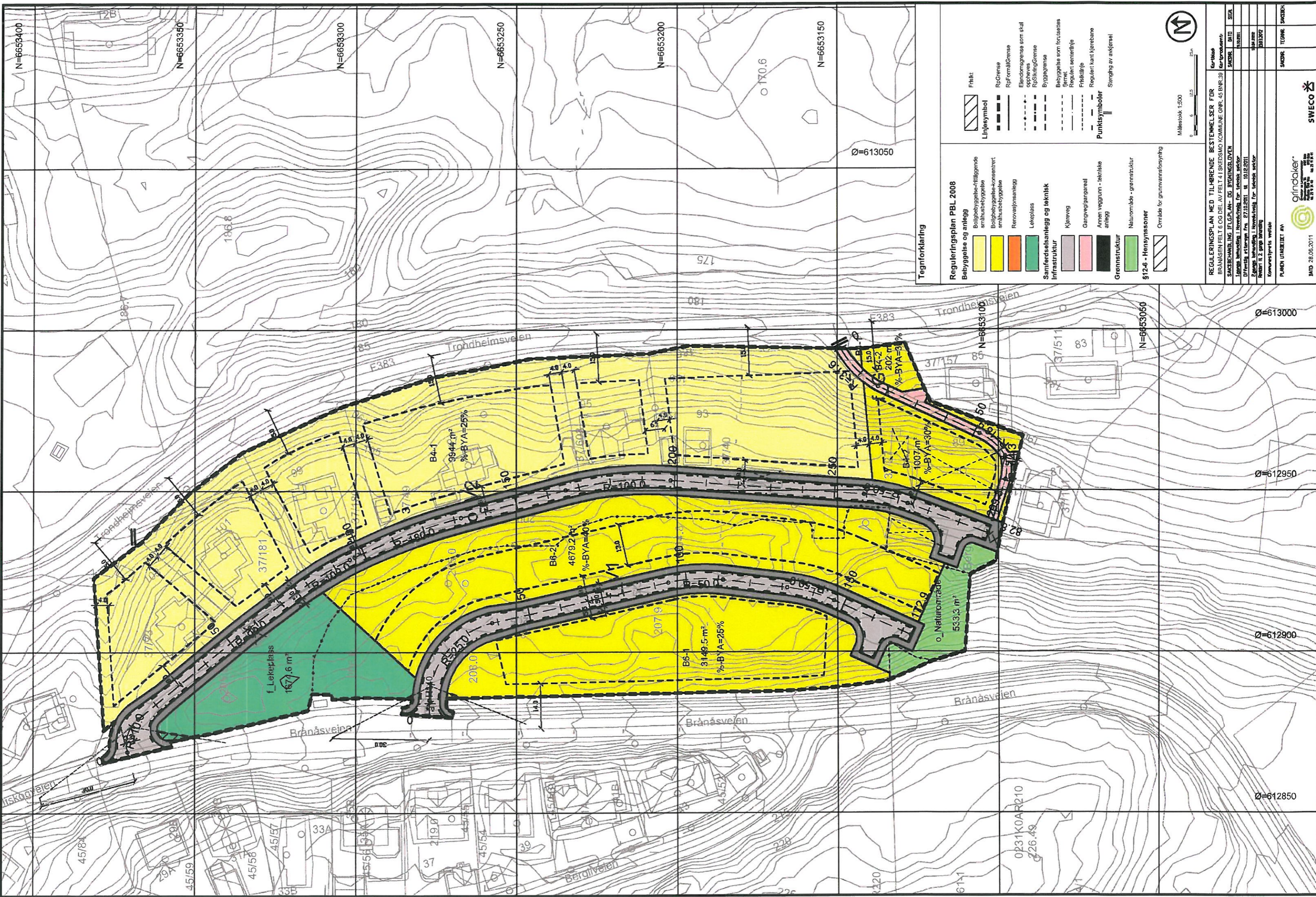


Snitt AA

Rammesøknad

Tegningsnavn: Snitt AA		Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CE	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 08
Tegningsnummer: A1-2-01		Tegnet dato: 16.06.11	Prosjektnr.: 0861006		Papir: A3	
Index Dato	Beskrivelse	Revisjon:	Sign	Kontr.		

SKAARA | ARKITEKTER AS



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbyggelse-fylligende småhusbyggelse
	Boligbyggelse-konservert småhusbyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Kjørefølg
	Gangveg/gangareal
	Annen veggrunn - i-eknliske anlegg
	Grennstruktur
	Naturområde - grennstruktur
	\$12-g - Hensynssoner
	Område for grunnvannsforsyning

	Friskt Linjesymbol
	RoGrense
	RoFormålGrense
	Elendomsrense som skal oppheves
	RoSikringGrense
	Byggegrense
	Bybyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert sentertilfje
	Friskiltilfje
	Regulert kant kjørebane
	Punktsymboler
	Stenging av avkjørsel

Målestokk 1:500

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN FELT 6 OG DEL AV FELT 4 I SVEDESMO KOMMUNE ØNR. 45 BIV. 89

Saksbehandling: PFLPLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Driftsregulering i forbindelse med teknisk sektor

Driftsregulering fra 27.10.2011 til 10.12.2011

Byggingen behandlet i kommunestyret for teknisk sektor

Revisjon nr. 2, egne handlinger

Kommunesjefens vedtak

PLANEN UTARBEIDET AV:

SWECO

grindaker

28.06.2011

SKEDSMO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:

Reguleringsplan for Brånåsen felt 6 og del av felt 4 gnr/bnr 45/39 m.fl.

Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

§ 1 HENSIKT MED PLANEN

Planens hensikt er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende anlegg og atkomstveger inklusive sanering av eksisterende avkjørsler i Trondheimsveien.

§ 2 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt B4-1
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt B6-1, B6-2 og B4-2
- Lekeplass (felles)

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, benevnt V1 (felles) og V2 (offentlig)
- Annen veigrunn, tekniske anlegg
- Gangvei/gangareal, benevnt G (felles)

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur

- Naturområde (offentlig)

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan

RpSikringSone - Frisiktsone ved vei

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming (kfr. TEK 10, kap. 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).
- 3.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og NS 8175. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6.
- 3.3 Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad skal stabil byggegrunn dokumenteres i henhold til NVE sine retningslinjer.
- 3.4 Trær i området skal i størst mulig grad bevares.

- 3.5 Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger med hensyn på energiforbruk.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger B6-1, B6-2, B4-1 og B4-2

- 4.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme veistrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform/takvinkler og materialbruk.
- 4.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.
- 4.1.3 For feltene skal MUA (minste uteoppholdsareal) dekket på aktuell eiendom. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygget eller avsatt til parkering. Ikke overbygget del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.
- 4.1.4 Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Altaner og balkonger kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng.

4.2 Bestemmelser for byggeområder for boliger B4-1

- 4.2.1 I området B4-1 kan det oppføres frittliggende eneboliger.
- 4.2.2 På felt B4-1 er det for eneboliger maks. % BYA=25%.
- 4.2.3 Antall oppstillingsplasser for bil skal være i henhold til kommuneplanens minimumskrav.
- 4.2.4 Anlegg for sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanens minimumskrav, fortrinnsvis under tak, nær inngangsparti.
- 4.2.5 Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig. Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstveg skal bygget være minst 5 m fra formålsgrense mot veg. Ved parallell plassering langs veg skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Garasjen skal plasseres høydemessig iht. kommunens veinorm.
- 4.2.6 Garasje, carporter og boder skal tilpasses bolighuset i takform og materialbruk. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.2.7 Hver eneboligtomt på B4-1 skal ha MUA på min. 100m². For hver hybelleilighet kreves 50m² MUA i tillegg.

- 4.2.8 Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad for hver boligtomt skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:
Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsførhold. Dele/skilte mot veiformål og nabotomter.
Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
I tillegg til at det vises carport/garasje for hver bolig skal det også vises p-plass innenfor formål byggeområde, i henhold til krav.
Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veigrøfter. Løsning for taknedløp.
Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomte.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veier med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng.

4.3 Bestemmelser for byggeområder for boliger B6-1, B6-2 og B4-2

- 4.3.1 På felt B6-1 er det for rekkehus maks. % BYA=25%. Parkering skal delvis ligge under husene. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter tillates ikke.
- 4.3.2 I område B6-1, B6-2 og B4-2 kan det oppføres rekkehus eller kjedede eneboliger. Områdene skal bygges ut samlet etter en helhetlig situasjonsplan, men kan bygges ut trinnvis.
- 4.3.3 På felt B6-2 er det for rekkehus og kjedede eneboliger maks. % BYA=40%. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter tillates ikke.
- 4.3.4 På felt B4-2 er det for rekkehus og kjedede eneboliger maks. % BYA=30%. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter tillates ikke.
- 4.3.5 Antall oppstillingsplasser for bil skal være i henhold til kommuneplanens minimumskrav. Biloppstillingsplassene til rekkehusene på B6-1 skal ligge under boligene. Parkeringskjelleren kan også ha gjesteparkeringsplasser tilgjengelige for B6-1 og B6-2.
- 4.3.6 Anlegg for sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanens minimumskrav, fortrinnsvis under tak, nær inngangsparti.
- 4.3.7 Til rekke-/kjedehusene på B6-2, B4-2 skal det være biloppstillingsplass i carport og eventuelt mellom carport og regulert tomtegrense mot vei. Carport skal bygges minst 5 m fra formålsgrense mot veg.
- 4.3.8 Hvert rekkehus på B6-1 skal ha MUA på min. 40m² pr. boenhet.
- 4.3.9 Hvert rekke-/kjedehus på B6-2 og B4-2 skal ha MUA på min. 70m² pr boenhet.

- 4.3.10 Innenfor B6-1 skal det settes av areal og opparbeides sandlekeplass med sandkasse og benker.
- 4.3.11 Innenfor B6-2 skal det settes av areal og opparbeides 2 sandlekeplasser med en bredde på min. 10 meter for hver plass. Sandlekeklassen skal ha sandkasse og benker.
- 4.3.12 Innenfor B4-2 skal det settes av areal og opparbeides 1 sandlekeplass med en bredde på min. 10 meter. Sandlekeklassen skal ha sandkasse og benker.
- 4.3.13 Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert felt sammen med tilgrensende lekearealer/grøntarealer med stier og atkomstvei som blant annet skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
 - Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengrapper.
 - Trafikkforhold som kjøreveier, plasser og parkering, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, veibreder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
 - Garasje, carport for hver bolig, samt p-plasser for hver boenhet i henhold til krav.
 - Sykkelparkering for hver bolig.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdet grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder. Løsning for taknedløp.
 - Arealenes materialbruk.
 - Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer for løsninger for overganger mellom kjørevei og lekearealer.
 - Plassering av og type oppsamlingsutstyr som avfallsbrønner og oppstillingsplass for renovasjonsbil, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
 - Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
 - Opparbeidelse av lekeplasser med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning innenfor arealer satt av til formålet Lekeplass, samt et tilstrekkelig antall sandlekeplasser med sittemuligheter, innenfor arealer satt av til formålet Byggeområder for bolig (B6-1, B6-2 og B4-2) eller formålet Lekeplass. Disse skal legges sentralt innenfor feltene.
 - Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
 - Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Ny vegetasjon med plantenavn og antall.

4.4 Lekeplass

- 4.4.1 Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle eldre innenfor området. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter.

4.4.2 Lekeplassene skal etableres som felleseiendom for de eiendommene som de skal være felles for. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer.

4.4.3 Felles lekeplass i nord skal være felles for B6-1, B6-2, B4-1 og B4-2.

4.5 Felles renovasjon

4.5.1 Det skal velges avfallsløsning som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Avfallsløsning velges i samråd med RoAF og godkjennes av Skedsmo kommune.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei

5.1.1 Kjørevei V1 er felles for de eiendommene den betjener. Kjørevei V2 er offentlig. Kjøreveiene skal opparbeides som vist i planen.,

5.1.2 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veianleggene kan gå inn på private tomter.

5.1.3 Alle kjøreveier skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøy og brøyting.

5.1.4 Alle partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stedege arter.

5.1.5 Annen veigrunn i enden av veier og i enden av snuhammer, skal kunne benyttes som snøopplag.

5.2 Gangvei/gangareal

5.2.1 Gangvei G skal være felles for gnr 37 bnr 101 og gnr 37 bnr 157.

5.2.2 Gangvei G skal være midlertidig adkomst fra Trondheimsveien til gnr. 37 bnr. 101 og gnr. 37 bnr. 157 inntil ny tilfredsstillende adkomst fra Fjellsethveien er etablert.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde

6.1.1. I naturområdet skal naturlig terreng bevares. Det tillates skjøtsel av den naturlige vegetasjonen slik at det på sikt blir en flerartet og fleraldret vegetasjonssammensetning.

§ 7 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

7.1 RpSikringsSone – Frisiktsone ved veg

- 7.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5m over veiarealet som frisiktsonen gjelder for.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER


- 8.1 Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Overordnet plan for vann og avløp, som viser prinsipløsning for vann, spillvann og overvann, skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor reguleringsområdet. Planen skal legges til grunn for byggeplan for vann og avløp for de enkelte felt. For hvert felt skal byggeplan være godkjent før første igangsettingstillatelse kan gis.

Anlegg for grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor reguleringsområdet skal være anlagt og godkjent før første igangsettingstillatelse kan gis.

- 8.2 Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis. Utomhusarbeider som følge av godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet for gjeldende delområde, før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor gjeldende delområde.
- 8.3. Overordnet detaljplan for vei V1 og V2 skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet.
- 8.4. Interne gangveier, leke- og fellesarealer skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til første bolig i gjeldende delområde.
- 8.5. Felles lekeplass i nord skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B6-1 eller B6-2.
- 8.6 Vei V1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent byggeplan før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor feltene B6-1 og B6-2.
- 8.7 Felles avkjørsel fra Trondheimsveien til gnr. 37 bnr. 73, gnr. 37 bnr. 181, gnr. 37 bnr. 180 og gnr. 37 bnr. 49 skal stenges og ny adkomst (V2) fra Midtskogveien skal være ferdig opparbeidet etter godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B6-1 eller felt B6-2. V2 skal også være adkomstvei til alle boliger på B4-1 og B4-2.
- 8.8 Bom i Brånåsveien/Midtskogveien skal flyttes til egnet plassering, godkjent av kommunen, mellom V1 og V2, før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig innenfor felt B6-1 eller felt B6-2.

Reguleringskart er datert 28.01.12, revidert 23.03.12
Reguleringsbestemmelser er datert 23.03.12

Vedtatt den	9 / 5	20 12
Skedsmo kommunestyre, sak	71	
		
Plansej		



**SKEDSMO
KOMMUNE**

Situasjonskart for 45/39

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.

Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

- — Byggegrense
 - - - Ikke innmålt grense
 - — Innmålt grense
 - • — Avløp felles
 - ■ — Overvannsledning
 - ■ — Vannledning
 - ■ — Spillvannsledning
 - — Formålsgrenser plan
 - — Godkjente tiltak
- Ekvidistanse 1 meter

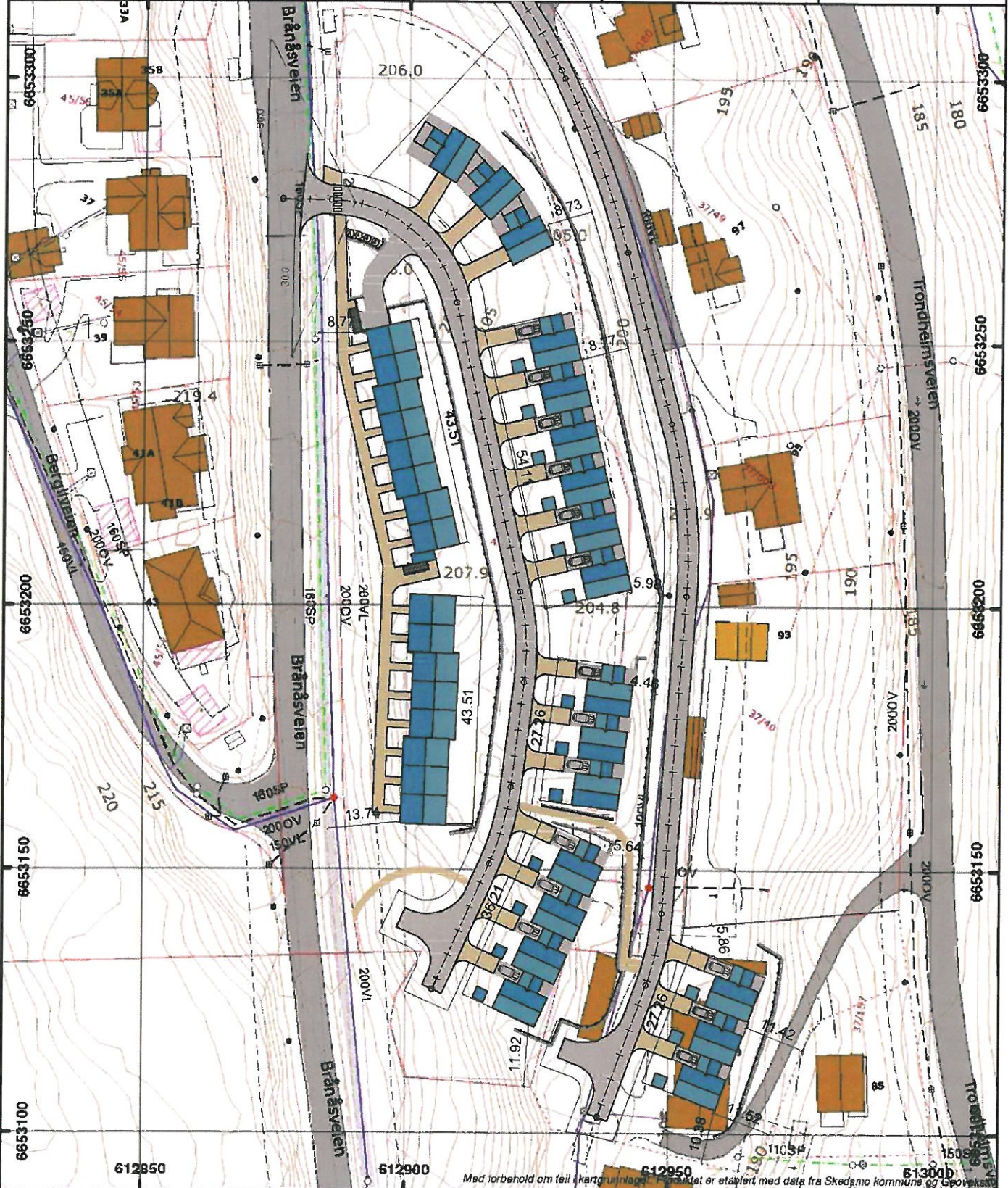


Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprosjeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Tillegg østkoordinat: 500 000
Tillegg nordkoordinat: 0
Sentrumshøgden: 9,00
Målestokkfaktor: 0,9996
Enhhet: Meter

1:1 000

1 cm = 10 meter

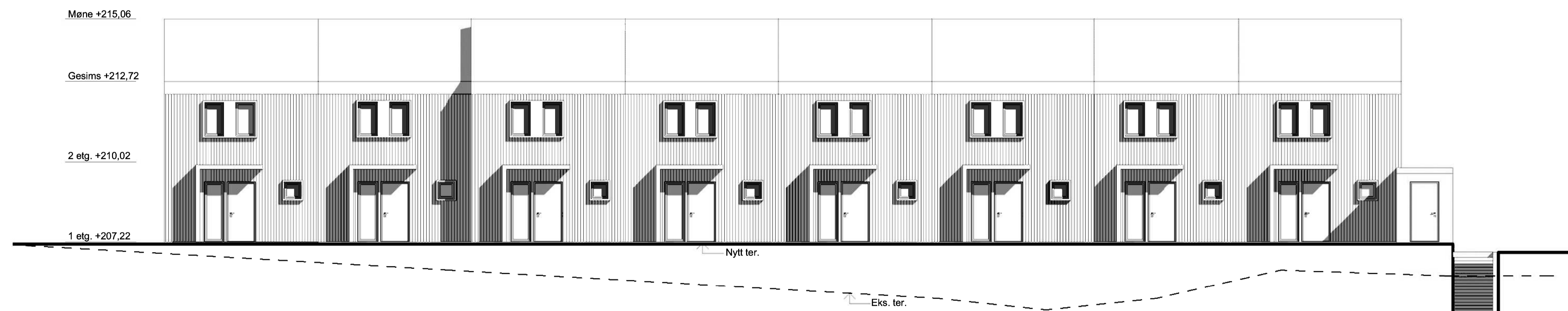
Produsert: 17.02.2012



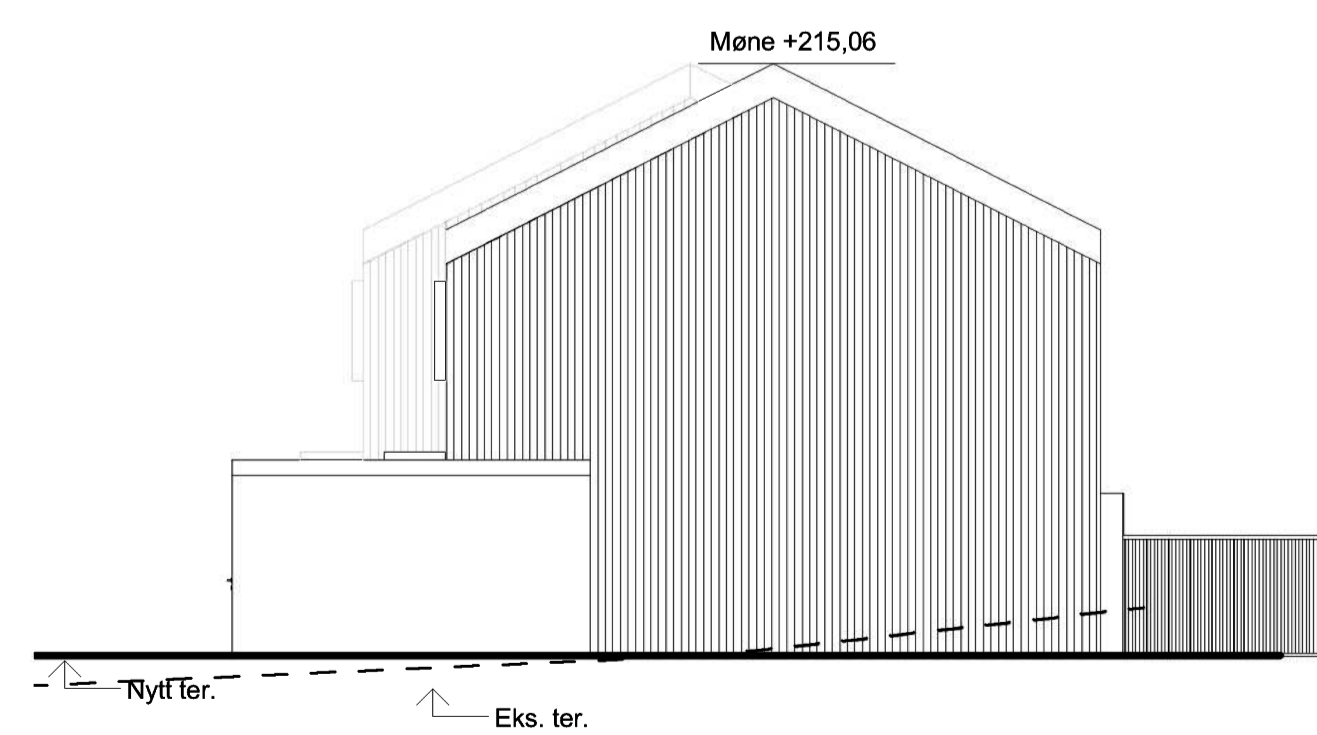
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo Kommune og Geodataavdelingen.



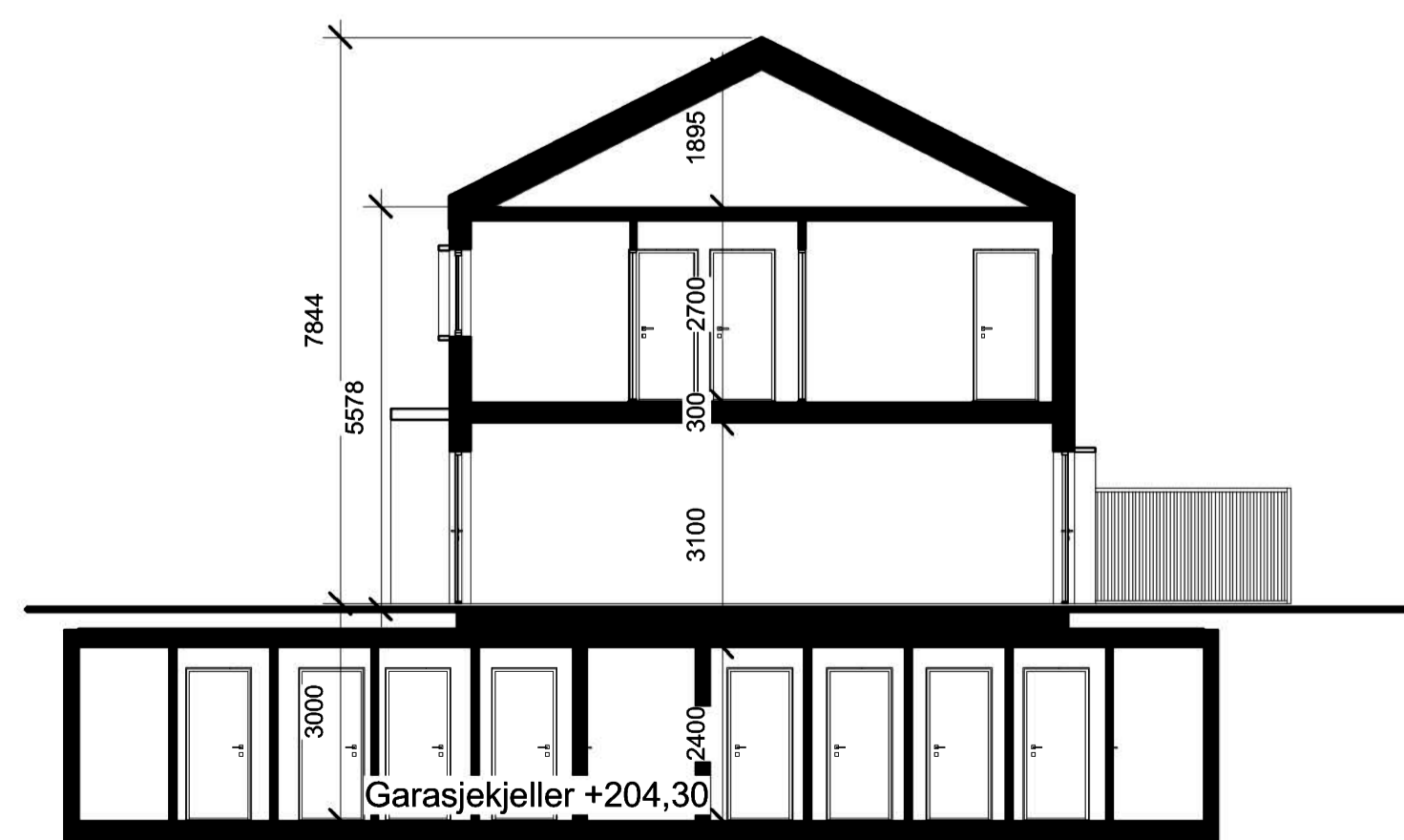
Fasade øst



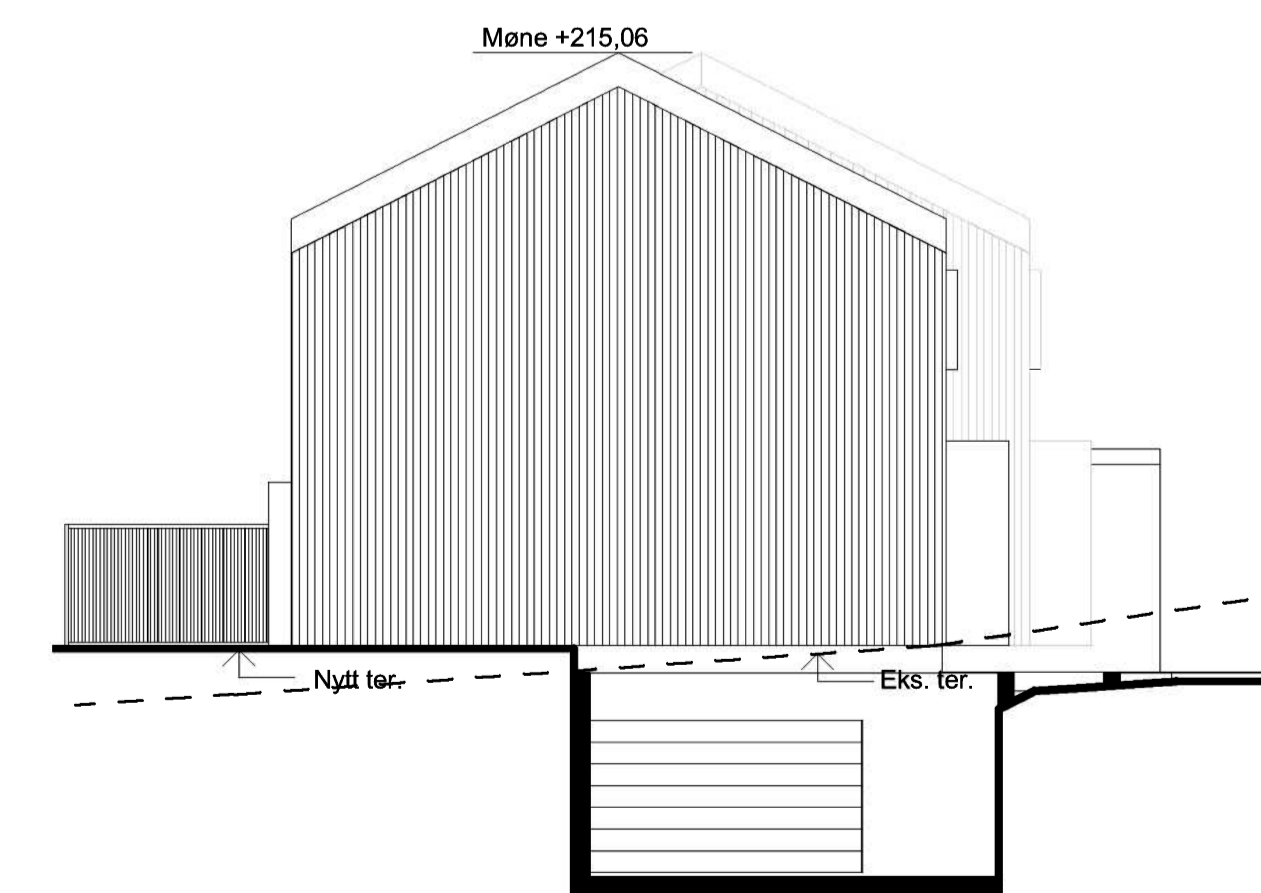
Fasade vest



Fasade syd



Snitt



Fasade nord

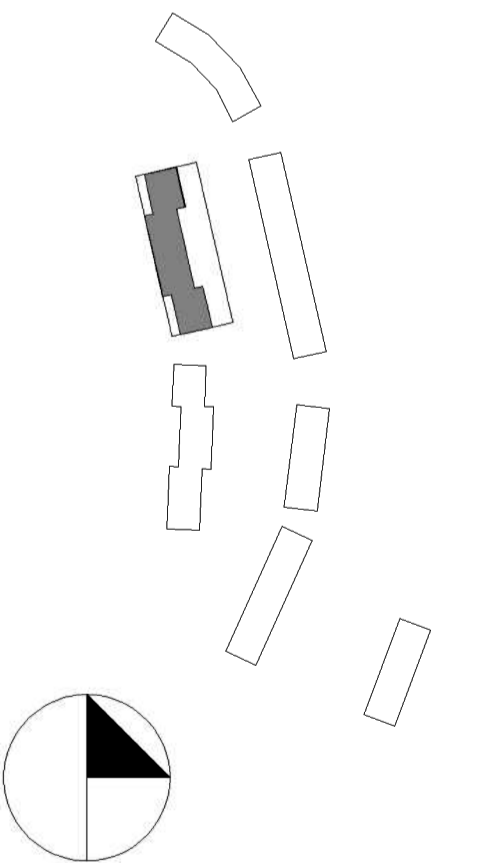
Felt A1

A40_1

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Rammesøknad

LOKALISERINGSFIGUR:



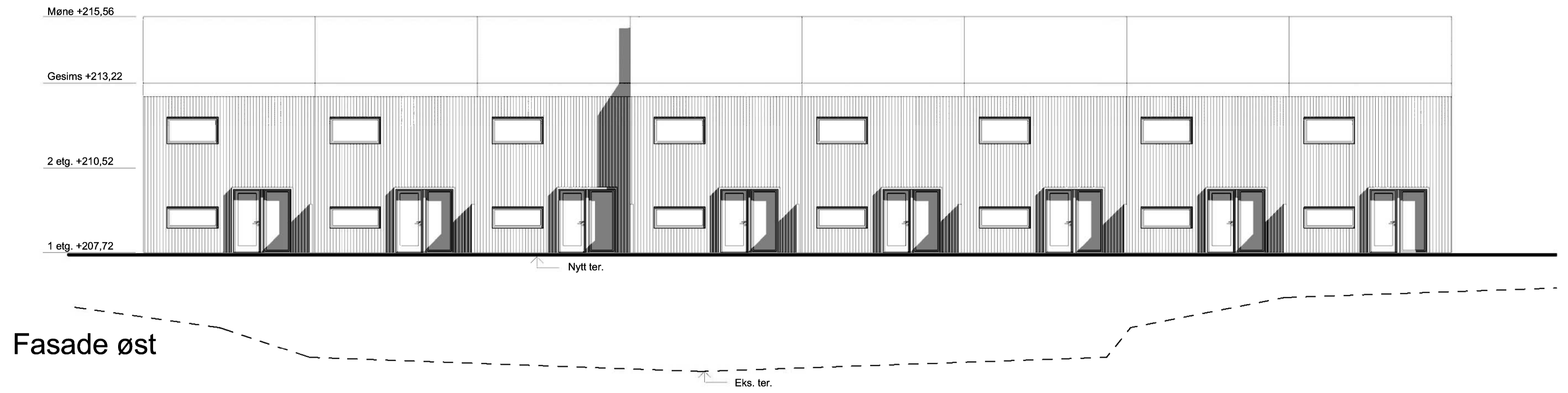
Tiltakshaver: Bo Kjøld AS
PB 83, Gamleveien 2
1476 Rasta
tlf: +47 22 01 07 50

Arkitekt: HIDA
HAALAND DOLATOWSKI & PARTNERS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Brånåsen
Fasade Felt - A1

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
	04.07.12	1 : 100	MS	KH
Filer:				
Tegnings nr.	Rev.			
A40_1				

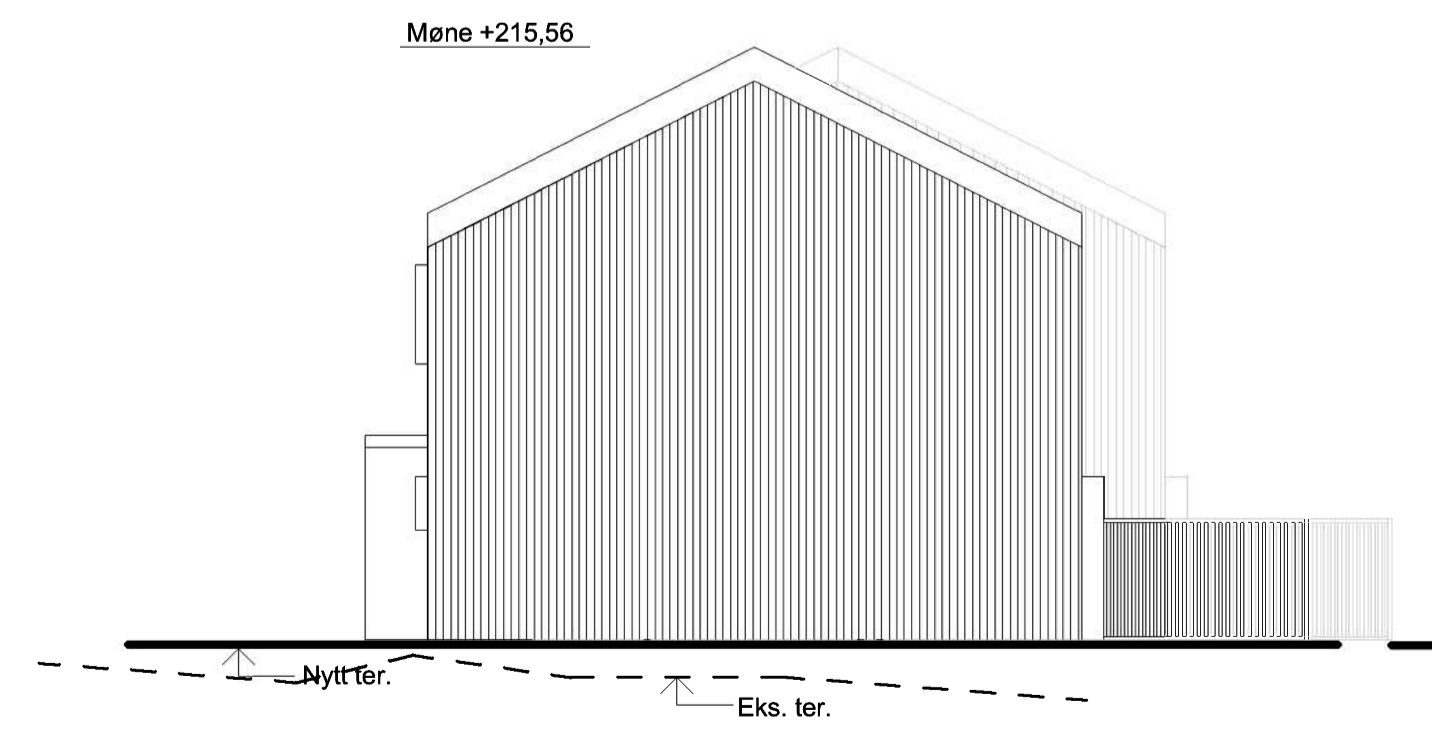
04.07.2012 14:18:15



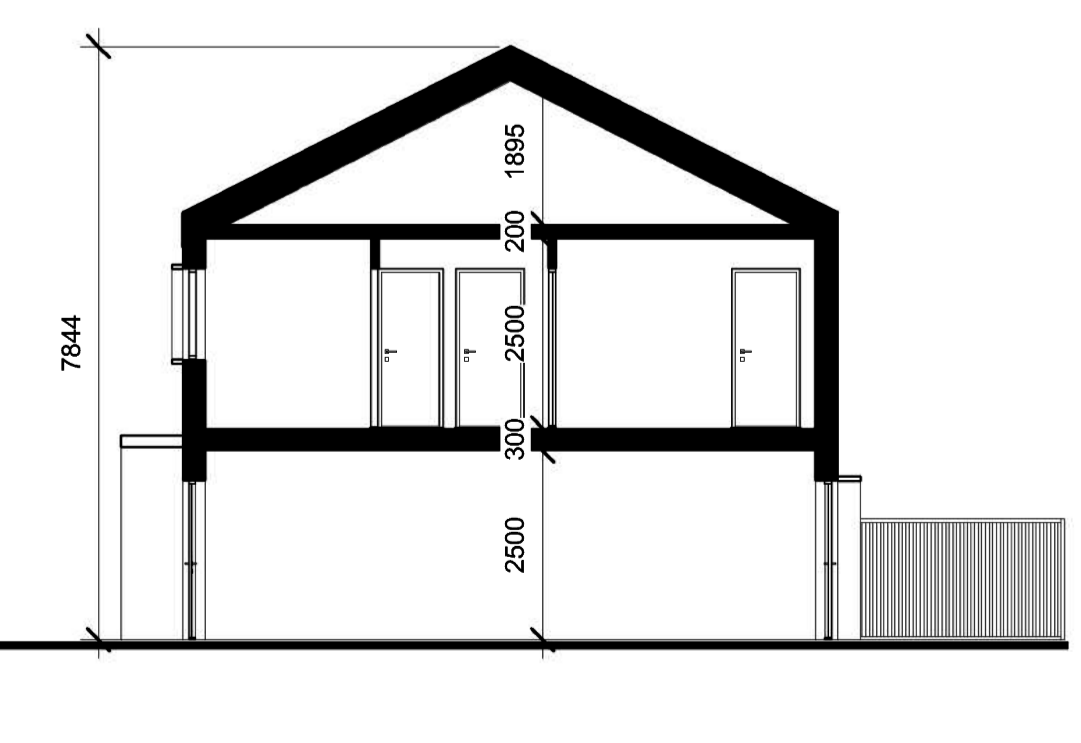
Fasade øst



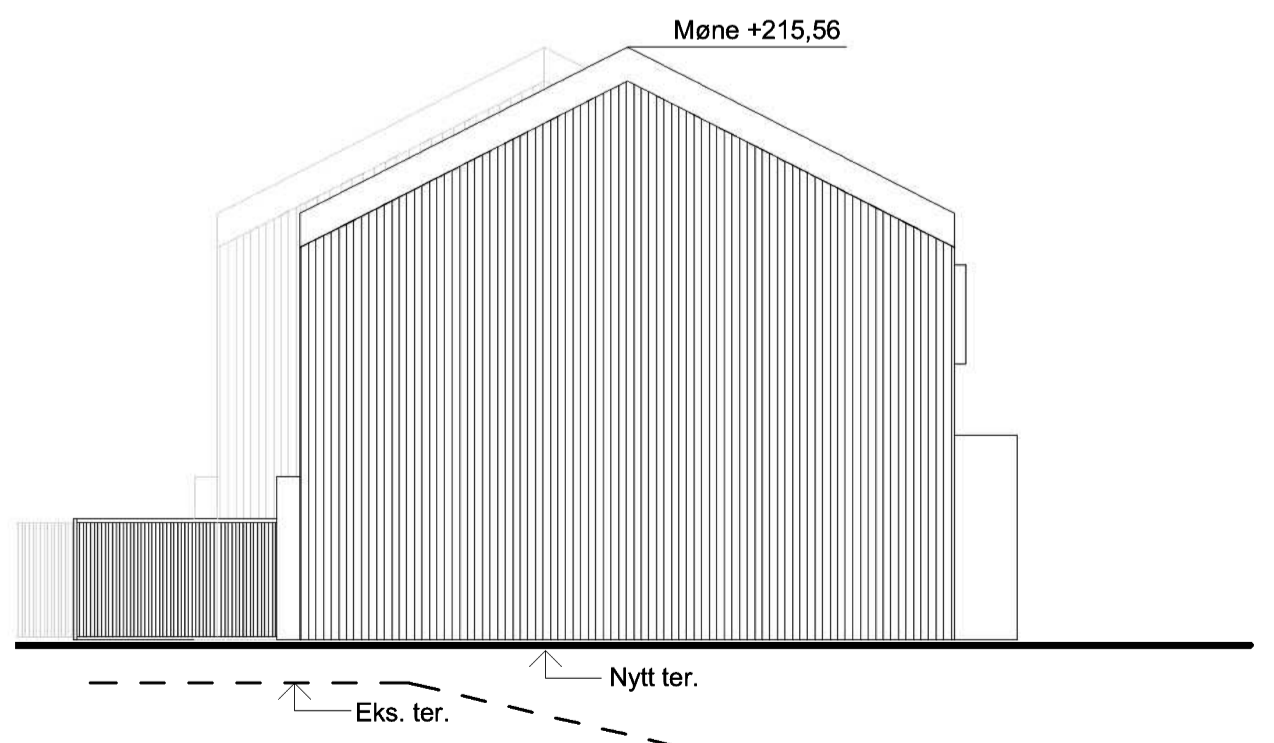
Fasade vest



Fasade syd



Snitt



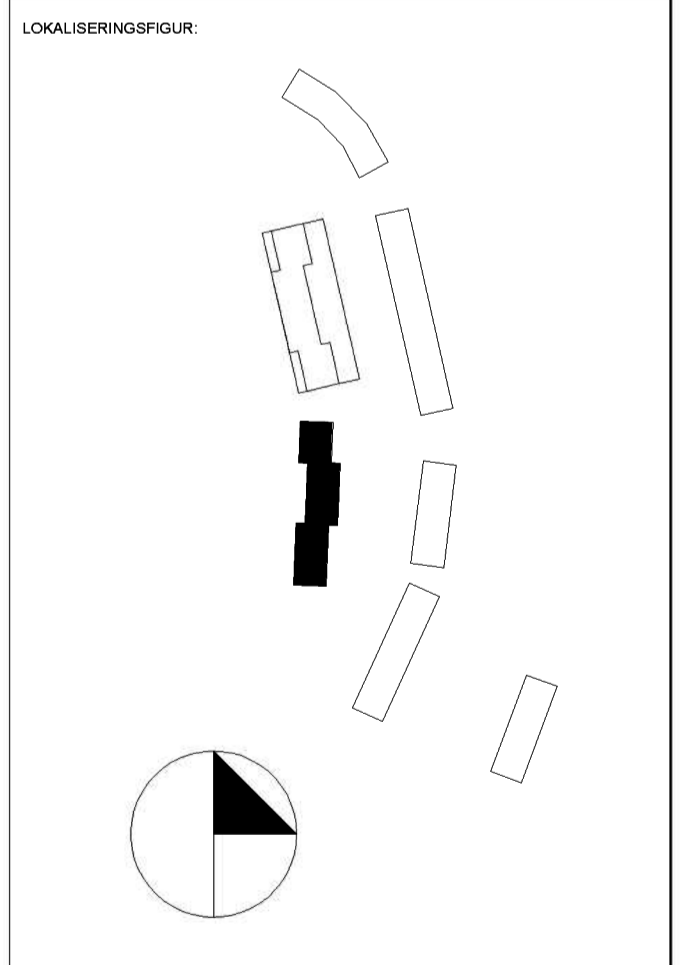
Fasade nord

Felt A2

A40_2

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Rammesøknad



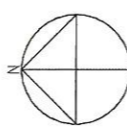
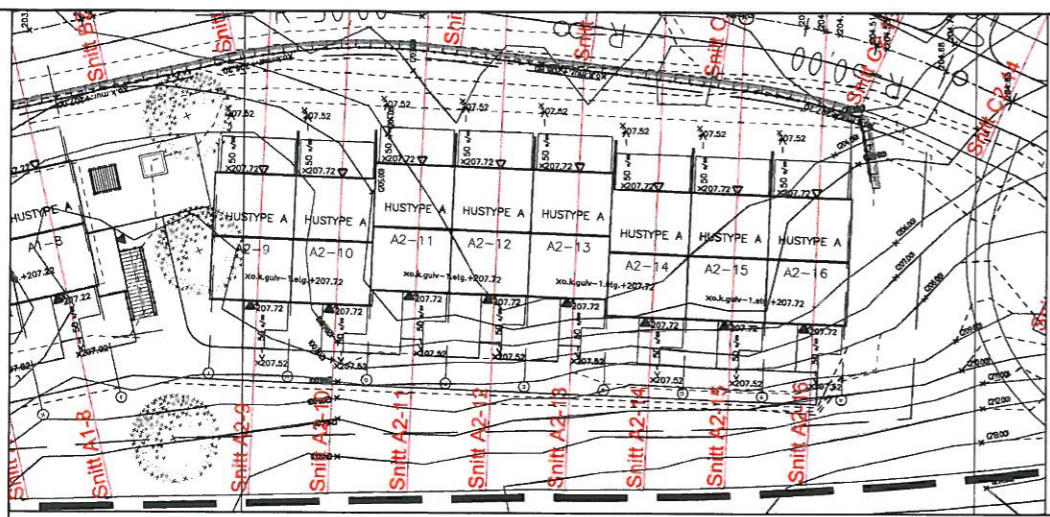
Tiltakshaver
 Bo Kjøld AS
 PB 83, Gamleveien 2
 1476 Rasta
 tlf: +47 22 01 07 50

Arkitekt
 HD Arkitektur AS
 Rosenborggaten 19 A
 0356 Oslo
 tlf: +47 22 12 18 50

Brånåsen
 Fasade Felt - A2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
	04.07.12	1 : 100	MS	KH
Filnavn:	Tegnings nr.:	Rev.:		
	A40_2			

04.07.2012 14:38:34



MÅLESTOKK A1 1:250
MÅLESTOKK A3 1:500



PROJEKT L 10065 203

PROJEKT	L	10065	203
SPESIFIKASJON	10065	203	
UTGIVNING			
REVISJON			

Bo Klokt as

BRÅNÅSEN B6-1, B6-2 OG B4-2

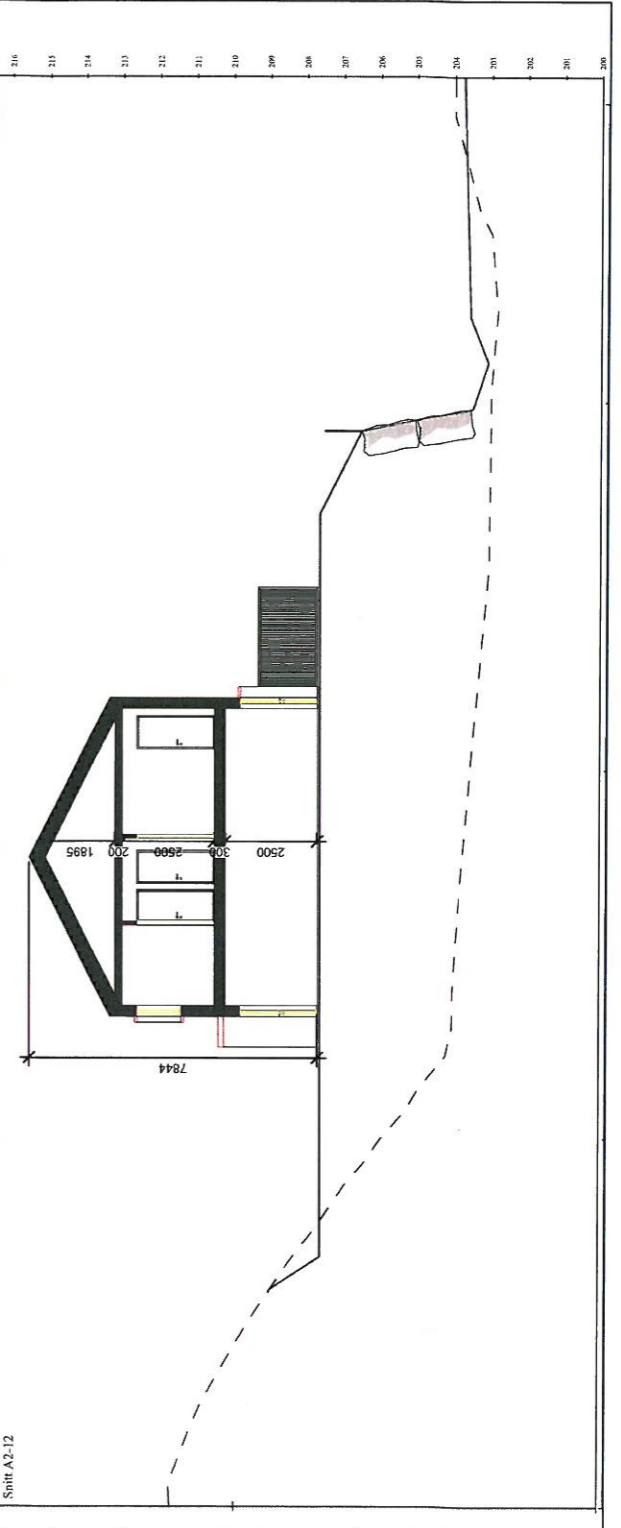
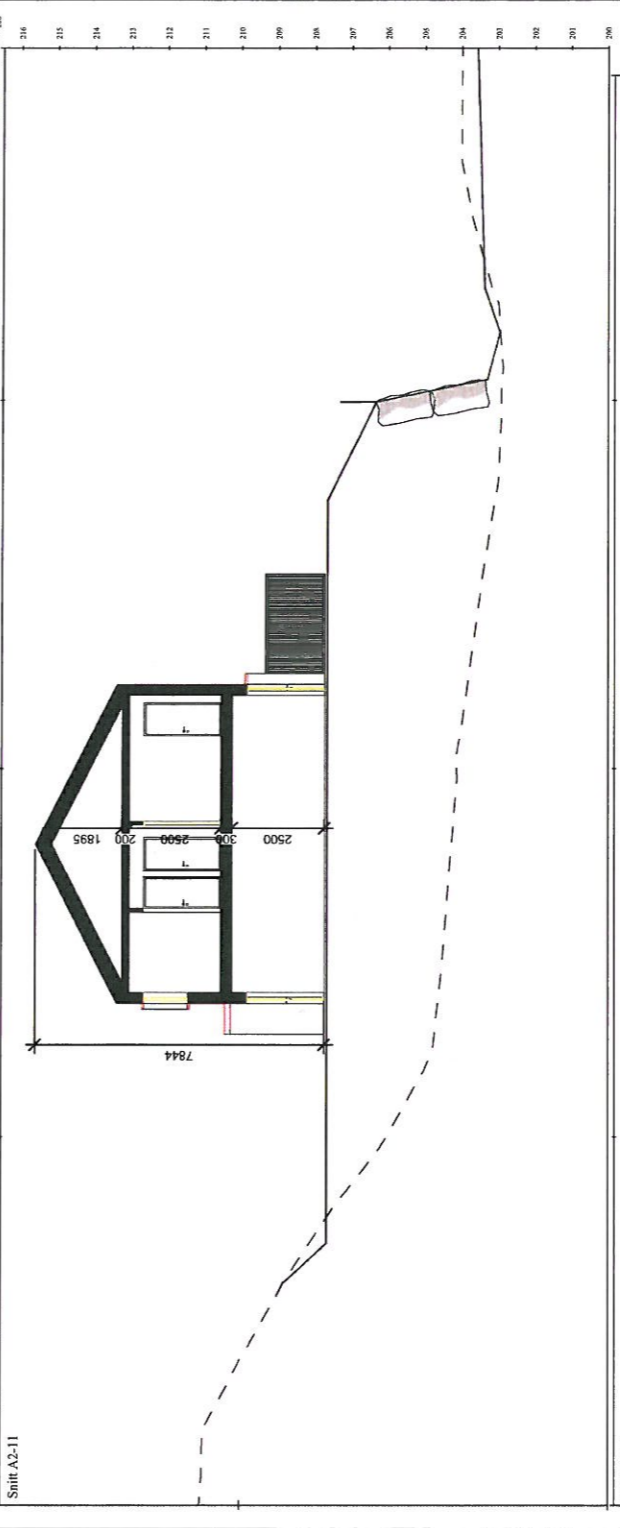
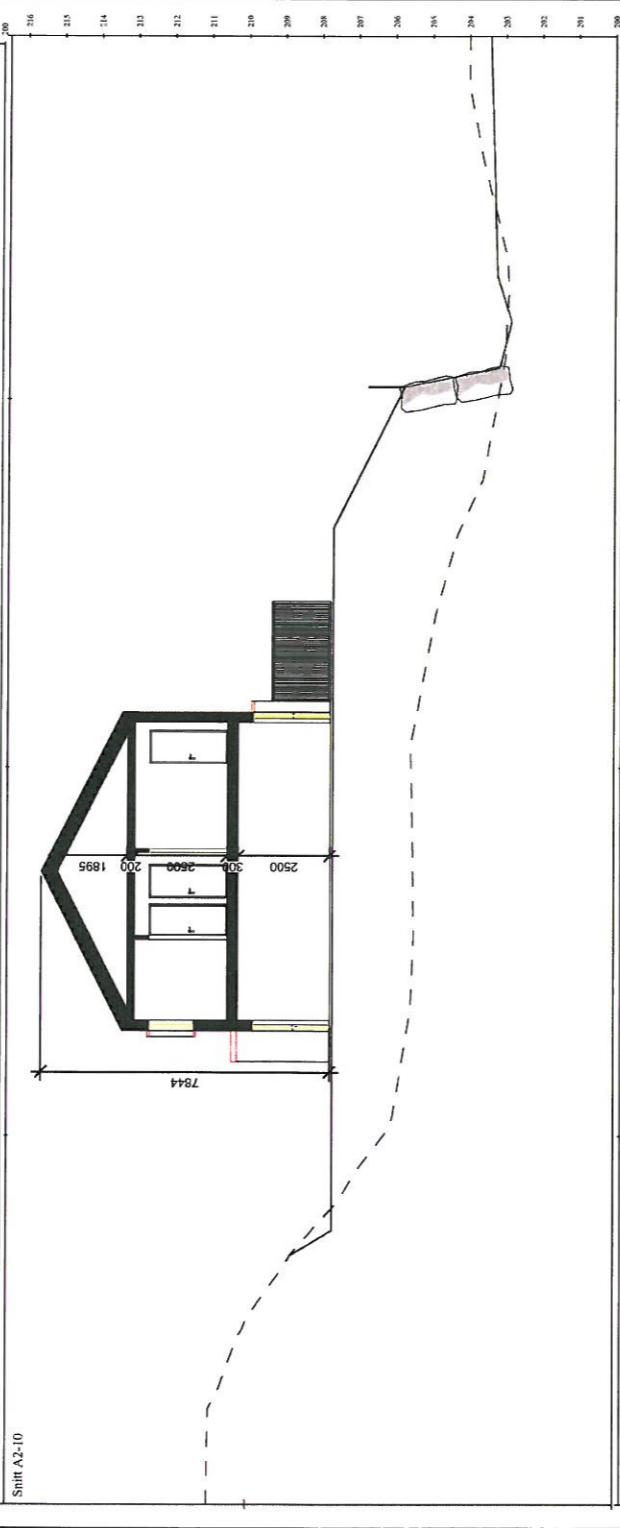
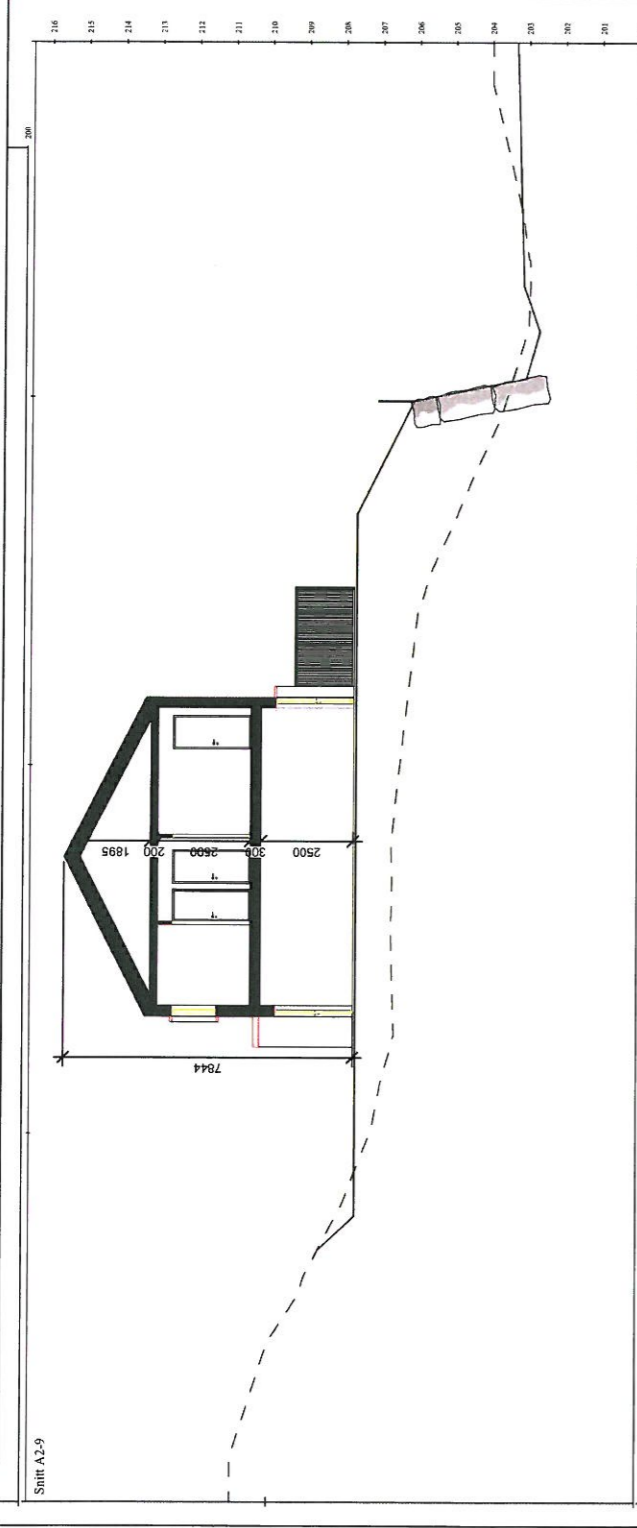
UTOMHUSPLAN SNITT

SNITT A2-8, A2-10, A2-11, A2-12

RAMMESØKNAD



10065 203



MÅLESTOKK A1 1:100
MÅLESTOKK A3 1:200

