



Haakon VII's gate 14, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.9.2017

Dato for godkjenning av bygningsrådet:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS datert 6.9.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Barnehage

Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Torg

Annen veggrunn, grøntareal

Parkeringsplasser

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur

Turveg

Friområde

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1 og #2, eksisterende vegetasjon

Hensynssoner

Sikringssone - frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for planen.

I gul støysone skal boenheter ha minst ett oppholdsrom med luftvindu/balkongdør i fasade med støynivå $L_{den} < 55$ dB.

For boenheter i rød støysone skal minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, ha luftvindu/balkongdør i fasade med støynivå $L_{den} < 55$ dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016. Boliger i gul støysone eller høyere skal ha visuell kontakt med uterom som tilfredsstillende grenseverdikravet.

§ 3.2 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse for planområdet skal ikke overskride 44 850 m² BRA og 12 000 m² BYA. BRA vist for hvert felt på plankartet er retningsgivende og kan justeres med inntil 10 %, så lenge maksimal BRA og BYA for planområdet ikke overskrides.

Teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Frittstående boder på inntil 15 m² på terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning, men det må dokumenteres at arealkrav til uterom oppfylles.

§ 3.3 Arealbruk

I felt B1, B2, B3, B4 og B5 skal det etableres boliger, med unntak av 1. etasje i felt B1 som vender mot rundkjøring i Haakon VII's gate/Lade allé hvor det ikke tillates boliger.

Det tillates etablert tjenesteyting og/eller kontor i 1. og 2. etasje i bebyggelse mot Lade allé i felt B1 og felt B2. Samlet areal til kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 000 m² BRA.

Det skal etableres barnehage i felt o_BBH.

§ 3.4 Boligbebyggelse

§ 3.4-1 Tetthet og boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 450 boenheter.

Det skal legges til rette for en variert boligsammensetting i planområdet.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 15 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

Ettroms og toroms leiligheter skal utgjøre minimum 10 % og maksimum 40 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet. Fireromsleiligheter eller større skal utgjøre minst 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

§ 3.4-2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng tillates i områder for boligformål og uteoppholdsareal på plankartet, men ikke innenfor Bestemmelsesområde #1.

Boder på inntil 15 m² BRA tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor bebyggelsesområder i planen. Maksimal tillatt høyde målt fra gjennomsnittlig terreng for boder oppført utenfor byggegrense er 2,8 meter. I noen felt tillates boder i forhager med andre mål, og da er målene spesifisert under de enkelte felt.

Balkonger på inntil 8 m² tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men ikke utenfor formålsgrænse. Det tillates ikke søyler til terreng for balkonger utenfor byggegrense.

§ 3.4-3 Bebyggelsens høyde og utforming

Material- og fargebruk

Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

Felt B1, B2 og B3 (vinkelhus)

Bygningene skal ikke ha større bredde enn 14,0 meter. Balkonger mindre enn 8 m² uten søyler til terreng skal ikke medregnes i bygningsbredde.

Bebyggelsen skal ha saltak med asymmetrisk mønne. Takvinkel for saltak skal være minimum 30 grader. Det tillates innslag av innskårne takterrasser i takflate.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet. Bebyggelsens gesimshøyde skal være minimum 4,0 meter lavere enn kotehøydene angitt på plankartet.

Langs fasader med bolig tillates det opparbeidet private forhager/uteplasser med dybde inntil 3 meter. For boenheter i 1. etasje i felt B2, langs Lade allé skal det opparbeides private uteplasser/forhager mellom fasade og fortau/gang-/sykkelveg. Det tillates plassert skjermvegger og/eller boder på inntil 7 m² per boenhet i inntil 3,5 meters høyde fra terreng innenfor areal avsatt til forhager.

Åpninger og passasjer i bygningsrekker mellom boligbygg innenfor hvert felt skal ha minimum 4 meters bredde. Passasjer skal plasseres i tråd med prinsippene vist på illustrasjonsplanen datert 28.8.2017.

I felt B2 skal det etableres minimum to åpninger i bygningsrekken med passasje mot Lade allé, to åpninger i bygningsrekken med passasje mot adkomstvegen og tre åpninger i bygningsrekken med passasje mot f_BUT.

I felt B3 skal det etableres minimum to åpninger i bygningsrekken med passasje mot f_BUT.

Felt B4 (rekkehus)

Innenfor feltet tillates det oppført rekkehus. Rekkehus skal ved hjelp av volumoppbygging, materialbruk og/eller fargesetting framstå som individuelle huskropper.

Bebyggelsen skal ha minimum to passasjer med 1,5 meter bredde. Passasjene skal plasseres i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 28.8.2017.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene angitt i plankartet. Fjerde etasje i rekkehusene kan dekke inntil 40 % av takarealet. Takoppbygg tillates maks 3,0 meter over regulert maks høyde. Takoppbygget skal være minimum 3,0 meter tilbaketrukket fra fasadelivet mot felles uterom. Det skal være en passasje forbi takoppbygget med minimum 1,0 meter bredde i hele rekkehusets lengde.

Boenhetene skal ha minimum 2,0 meter dype forhager fra husvegg på begge sider av boenheter i tråd med prinsippene vist i illustrasjonsplan. Mot Haakon VII's gate skal forhager opparbeides helt

fram til fortau/gang- og sykkelveg. Forhagene skal ha enhetlig utforming og opparbeides med høy kvalitet på materialbruk.

Det tillates plassert skjermvegger og/eller boder på inntil 7 m² per boenhet i inntil 3,5 meters høyde fra terreng innenfor areal avsatt til forhager.

Felt B5 (byvillaer)

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene angitt i plankartet. Hvert bygningsvolum skal ha minimum to ulike høyder og med minimum en etasjes (minst 2,0 m) høydeforskjell. BRA for øverste etasje innenfor hvert bygningsvolum skal ikke overstige 140 m².

Det tillates opparbeidet private forhager/uteplasser med dybde inntil 3 meter.

Det skal etableres støyskjermer mot Haakon VII's gate innenfor felt B5. Støyskjermerne skal utformes som tilnærmet vertikale vegger med integrert vegetasjon og skal være tilrettelagt med minst to passasjer mellom planområdet og Haakon VII's gate. Ingen segmenter av støyskerm skal ha større lengde enn 37 meter. Støyskerm skal ha gjennomsnittlig høyde fra terreng lavere enn 3,5 meter. Støyskerm skal ikke på noe punkt være høyere enn 4,0 meter målt fra terreng.

§ 3.4-4 Boligkvalitet

Det tillates ikke svalgangsløsninger for adkomst til boenhetene i planområdet. Boenheter i felt B1, B2, B3 og B5 skal ha adkomst via trapperom/heis innenfor bebyggelsen.

§ 3.4-5 Luftinntak

Luftinntak i felt B1, B2, B3 og B4 skal plasseres på tak eller fasade og vende bort fra Haakon VII's gate og Lade allé.

§ 3.4-6 Bestemmelser om uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Uterom med støynivå > 55 dB skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal kunne dokumenteres sol på felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av arealkravet til felles uteoppholdsareal på tidspunktene 21. mars 15.00 og 23. juni 18.00 for hvert byggetrinn.

Minimum 20 % av dekke over parkeringskjeller utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med større vegetasjon med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 1,0 meter. Områder med ekstra jordoverdekning skal være sammenhengende med omkringliggende terreng. Det tillates ikke plantekasser for å oppnå tilstrekkelig jorddybde.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal f_BUT skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, og opparbeides i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplanen datert 28.8.2017. Innenfor felt f_BUT skal det etableres nærmiljøanlegg på minimum 2 500 m². Nærmiljøanlegg skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Vendehammer i enden av adkomstveg skal dimensjoneres for at en lastebil skal kunne snu.

§ 4.2 Adkomst

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler på plankartet. Det tillates sideforskyvning av avkjørsler angitt på plankartet, så fremt det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål.

§ 4.3 Fortau

Fortau o_SF skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.4 Torg

Torget f_ST skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for alle boligene innenfor planområdet og all næring/tjenesteyting innenfor felt B1 og B2. Arealet skal gis en bymessig og robust utforming med materialbruk som gjenspeiler at arealet forbeholdes myke trafikanter.

§ 4.5 Gangforbindelser og gang- og sykkelveg

Det skal etableres et nettverk av gangforbindelser gjennom planområdet i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 28.8.2017. Det skal opprettholdes likt antall forbindelser som vist i illustrasjonsplanen.

§ 4.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer skal være offentlig og opparbeides etter prinsipp vist på illustrasjonsplanen datert 28.8.2017. Innenfor felt o_SKF skal det etableres høystammede trær, parkeringsplasser for besøksparkering og vareleveringslommer.

§ 4.7 Parkering

4.7-1 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 100 m² BRA bolig. Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA tjenesteyting/kontor. For barnehagen skal det anlegges minimum:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav halvparten overdekket eller i bod

Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene til boligene skal anlegges innomhus.

4.7-2 Bilparkering

Det skal anlegges minimum 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller 100 m² BRA bolig. Det tillates maksimalt 1,25 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA tjenesteyting. Det tillates maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA kontor. Ved barnehagen tillates 4 parkeringsplasser på terreng som vist i plankartet.

All bilparkering for bolig, tjenesteyting og kontor skal være under bakken. Biloppstillingsplasser tilknyttet tjenesteyting og kontor skal være adskilt fra biloppstillingsplasser til boligformål.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

§ 4.7 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttet stasjonært avfallssug. Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere.

§ 4.8 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet skal integreres i bebyggelsen. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg

Turveg o_GT skal være offentlig. Bredde på turveg skal være minimum 2,5 meter. Stigningsforholdet langs opparbeidede turveier skal maksimalt være 1:10. Trasé for turveg skal bestå i hele utbyggingsperioden.

§ 5.2 Friområde

Friområde o_GF skal være offentlig.

§ 6 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Trær og vegetasjon innenfor disse områdene skal bestå for å gi visuell skjerming mellom Leangen gård og bebyggelse i planområdet, sett fra området rundt Leangen gård. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen. Trær som må fjernes skal erstattes.

Det tillates ikke etablert parkeringskjeller i bestemmelsesområde for eksisterende vegetasjon.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 8.3 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningslovens kapitel 2.

§ 8.4 Boligsammensetting

Sammen med hver byggesøknad skal det følge redegjørelse for oppfyllelse av sammensettingskravet for boligtyper og minimum antall boenheter som angitt i § 3.4-1.

§ 8.5 Riving

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

§ 8.6 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyreducerende tiltak må være etablert før boligene tas i bruk.

§ 8.7 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger og gangveger, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og hvordan universell utforming er ivaretatt. Parkeringsdekning for bil skal også framgå.

§ 8.8 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.9 Teknisk plangodkjenning

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Offentlige veganlegg skal være teknisk plangodkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom plassering av parkeringskjeller er nærmere offentlige veganlegg enn tre meter, må dette teknisk plangodkjennes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Turveg

Turveg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for barnehage.

§ 9.2 Kjøreveg og fortau

Offentlig fortau og offentlig kjøreveg innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

§ 9.3 Renovasjon

Boliger i planområdet skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse. Returpunkt for papp og glass/metall skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

§ 9.4 Uterom

Utendørs oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Ved trinnvis utbygging gjelder dette arealene som tilhører byggetrinnet. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert byggetrinn.

§ 9.5 Skoleveg

Sikker skoleveg skal være dokumentert før første brukstillatelse gis.

§ 9.6 Skolekapasitet

Søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE

Vedlegg 1: *Illustrasjonsplan, tegnet av Pir II AS, datert 28.8.2017*