



## Nedre Stavsetvegen 46, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.03.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 22.05.2017, revidert sist 13.03.19

### § 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:  
Boligbebyggelse B1, B2, B3  
Renovasjonsanlegg f\_RA  
Uteoppholdsareal f\_UT1, f\_UT2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:  
Veg F\_v  
Gang/-sykkelveg o\_GS  
Annen veggrunn – tekniske anlegg o\_VT  
Parkeringsplass f\_P1, f\_P2

### §3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan som viser samlet utbygging for felt B1 – B3. Utomhusplan skal vise følgende:

- plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av avfallshåndtering
- eksisterende og fremtidig terreng
- forstøtningsmurer
- opparbeidelse felles uteoppholdsareal
- opparbeidelse av veger, atkomst, parkering for bil og sykkel.

Det skal vises gangadkomst/trappeløsning i planområdets sørøstre del til fortau langs Enromsvegen og gangadkomst/trappeløsning i nordvestre del til Nedre Stavsetvegen. Endelig plassering av avkjørsler skal vises i utomhusplan. Planen skal være høydesatt med koter.

Utomhusplanen skal i tillegg fastsette bebyggelsens endelige plassering.

Det bør vises trinnfri adkomst i nærheten av trappen(e). Stigningforhold for veier skal vises i kartet, og i bratte områder skal det være lagt inn kompenserende tiltak.

### **3.2 Adkomst og parkering**

#### **3.2.1 Adkomst**

Byggeområdene skal ha adkomst fra regulert veg.

#### **3.2.2 Parkering**

Antall parkeringsplasser iht. gjeldende parkeringsnorm der følgende gjelder:

- Boliger innenfor B1 og B2 skal avsette plass for 1 biloppstilling på egen grunn.
- Boliger innenfor B3 skal avsette plass for 1 biloppstilling pr. boenhet innenfor felles parkeringsplass f\_P2.
- Det skal avsettes 3 felles parkeringsplasser, 2 plasser innenfor f\_P1 og 1 parkeringsplass innenfor f\_P2.
- Det skal avsettes plass for 4 sykler pr. boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg.

### **3.3 Grunnforhold**

Ved søknad om tiltak, skal ny bebyggelse prosjekteres slik som beskrevet i geoteknisk prosjekteringsrapport utført av Norconsult, datert 22.08.2017.

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold, som kan medføre fare for ras/skred, må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

### **3.4 Universell utforming**

Lekeplass og uteområder skal ha universell utforming.

### **3.5 Støy**

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, eller den til enhver tid gjeldende retningslinjen som erstatter denne.

Balkonger vendt ut mot Enromsvegen skal utformes slik at krav til støynivå oppfylles.

### **3.6 Felles uteoppholdsareal**

Områdene er vist på plankartet som f\_UT1 og f\_UT2 og er felles for ny bebyggelse innenfor planområdet. Områdene skal opparbeides til felles lekeplass, møteplass mv. Utforming av balkonger vendt ut mot Enromsvegen skal utformes slik at krav til støynivå oppfylles.

### **3.7 Renovasjonsanlegg**

Avfallsløsning skal være felles for alle innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for nedgravde containere.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Bebyggelsen**

Det skal føres opp minimum 13 boenheter og maksimum 15 boenheter, der følgende legges til grunn:

- I feltene B1 og B2 tillates oppføring av til sammen 9 stk. kjedede boliger m/tilhørende anlegg.
- I felt B3 tillates oppføring av leilighetsbygg med inntil 6 boenheter.
- Minst 30% av boenhetene skal tilrettelegges som tilgjengelig boenheter.

#### 4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Balkong mot Enromsvegen kan overskride byggegrensen med inntil 1,0 m.
- Trapp og ev. støttemur mot nord/nordøst tillates oppført maksimalt 2,0 m utenfor byggegrense.

#### 4.3 Bebyggelsens høyde

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

#### 4.4 Utforming m.v.

Alle tak innenfor hvert delområde skal ha samme takform og takvinkel og enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Takvinkel på boder og garasjer skal tilpasses takvinkel på hovedhusene.

Bebyggelsen innenfor område B3 skal i orientering, form, kledning og plassering være tilpasset tidligere låvebygning, se historiske bilder. Fargen skal i størst mulig grad være lik den som låven hadde på det tidspunktet den ble revet. Bebyggelsen skal ha saltak.

#### 4.5 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er: B1-B2: %BYA=60%

B3: %BYA=70%

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 Off. anlegg

Gang- og sykkelveg vist som o\_GS i tillegg til tilstøtende arealer er offentlige, er offentlig, samt tilstøtende arealer som er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg

#### 5.2 Felles veg

Veg vist som f\_V er felles veg for eksisterende eiendom gnr. 104 bnr. 2191 og planlagt boligbebyggelse i B1, B2 og B3.

#### 5.3 Felles parkering

Er vist på plankartet som f\_P1 og f\_P2

### § 6 REKKEFØLGKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

#### 6.2. Renovasjon

Det må foreligge teknisk plangodkjenning for avfallsløsningen fra kommunen, før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 6.3 Ferdigstillelse av felles uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

**6.4 Rive- og anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støv- og støydemping. Bygninger som rives skal kartlegges for ev innhold av miljøgifter. Mht. støy i anleggsfasen vises det til tabell 4 i T-1442/2016. Dette er et krav som skal legges til grunn.

**6.55 VA-plan**

Bygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent teknisk plan for vann og avløp.