



Marie Michelets veg 9A og B, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.2.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RETT HJEM ARKITEKTER AS, sist endret 2.2.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB
- Felles renovasjonsanlegg – f_ RA
- Felles uteoppholdsareal, gårdsplass – f_ GP

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjøreveg – o_ KV
- Felles kjøreveg – f_ KV

Hensynssoner

- Sikringssone frisikt – H140

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, avfallshåndtering, uteoppholdsareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

3.2 Renovasjon

Boligene innenfor planområdet skal ha felles nedgravde, bunntømte containere.

3.3 Arealbruk

Område skal brukes til:

- Område BB skal brukes til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.
- Område f_ RA skal brukes til felles renovasjonsanlegg.

- Område f_GP skal brukes til felles uteoppholdsareal. Området skal fungere som en gårdsplass og være inngang til boligene fra bakkenivå for fotgjengere. Det tillates ikke etablering av parkeringsplasser på gårdsplassen. Arealet skal utformes slik at det gir mulighet til atkomst for utrykningskjøretøy.

3.4 Grad av utnyttning

Bruksareal for bebyggelse på tomten skal ikke overskride 3500 m² BRA. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Det tillates inntil 35 boenheter. Det skal være minimum seks boliger per dekar innefor planområdet.

3.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Parkeringskjeller, rampe, fordrøyningsmagasin, slukkevannstank og nettstasjon kan overskride byggegrense. Parkeringskjeller og rampe kan ikke etableres nærmere nabogrense enn 1 meter.

3.6 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote 75.25, med unntak av tekniske installasjoner som kan ha høyde opptil kote 76.25 for opptil 15 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.7 Boligsammensetning

Minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 70 m² BRA. Ingen av boenhetene kan være mindre enn 40 m² BRA.

3.8 Utforming av bebyggelsen

Materialer og farger skal tilpasses Persaunet leir. Fasadene skal deles opp og varieres i detaljering og/eller materialbruk som vist i vedlegg til bestemmelsene: *Vedlegg 1 - Illustrasjoner av utforming*. Det skal benyttes trematerialer i deler av fasaden.

Det tillates etablert svalganger på fasade ut mot gang- og sykkelveg, med følgende vilkår:

- Svalgangene, samt rømningstrapper, skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden.
- Det tillates svalganger på inntil 80 % av fasaden

3.9 Boligkvalitet

Boenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst. Støygrenseverdier i T-1442/2016, tabell 4, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke ha et lydnivå som overskrider L_{den} 55 dB.

3.10 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. I beregningen av krav til uterom skal areal under bakken ikke medregnes. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles uteoppholdsareal.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

f_KV skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Kjøreveg merket o_KV skal være offentlig.

4.2 Atkomst/avkjørsel

Området skal ha atkomst/avkjørsel til Marie Michelets veg, som vist med pil på plankartet. I tillegg skal det være atkomst for gående og syklende, samt utrykningskjøretøy, ved gårds plass f_ GP.

4.3 Parkering

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være i kjeller. Det skal etableres areal for større transportsykler og sykkelvogner i kjelleren. Arealet skal være minimum 25 m².

Det skal anlegges 1 biloppstillingsplass per 70 m² BRA eller per boenhet.

Alle parkeringsplassene for bil skal være i parkeringskjeller.

Det skal tilrettelegges for eller etableres ladepunkter for elbil på alle parkeringsplasser.

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

§ 5 HENSYNSSONE

I frisisiktsone H140 skal det være fri sikt over 0,5 meters høyde mot tilstøtende vegger.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Bygge- og anleggsperioden

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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. 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, tabell 4, tilfredsstilles.

6.2 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.

6.3 Trafo-/nettstasjon

Redegjørelse for hvorvidt det er behov for etablering av ny trafo-/nettstasjon, og ev. plassering av denne, skal medfølge søknad om tiltak.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Vann- og avløp

Før tillatelse til tiltak kan gis så skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann og flomrisiko. Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, gjelder følgende:

- Først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området.
- Deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak.

7.2 Offentlige trafikkarealer

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlige trafikkarealer.

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk skal Marie Michelets veg stenges. Stengingen gjennomføres ved at gangarealet (o_SGG i r20160038) opparbeides.

7.3 Renovasjon

Før det kan gis tillatelse til tiltak må det foreligge godkjent teknisk plan for avfallsanlegg.

7.4 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.5 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

7.6 Støy

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

7.7 Brannvannsforsyning

Brukstillatelse kan ikke gis før det er dokumentert at det er tilstrekkelig forsyning av vann til brannslukking.

Vedlegg til bestemmelsene:

Vedlegg 1: Illustrasjoner av utforming

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).