



Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.4.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 6.11.2020, sist endret 16.4.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (BB og B)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV, f_SKV1 og f_SKV2)
 - Fortau (o_SF)
 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG)
- Hensynssone
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområde
 - Parkeringskjeller (#1)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med relevant søknad om tiltak innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveier, sitteplasser, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomster, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Arealformål

Felt BB skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse innenfor felt BB forutsettes revet før ny bebyggelse føres opp.

4.2 Utforming og plassering

4.2.1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet.

Nedkjøring til parkeringskjeller tillates oppført med støttemur i eiendomsgrense med høyde inntil 0,5 meter over planert terreng.

Det tillates utkraging av balkonger for privat uterom inntil 1 meter ut over viste byggegrenser. Totalt kan 20 m² krage utenfor byggegrense.

Det skal ikke etableres svalganger.

4.2.2

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Utvendig materiale skal hovedsakelig bestå av treverk.

4.2.3

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist i plankartet.

Det tillates tekniske installasjoner over tillatt byggehøyde. Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimal høyde på 1,5 meter, areal på maksimalt 5 % av takflaten og ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.3 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

Det tillates ikke ensidig belyste boenheter mot nord eller øst. Det tillates ikke ensidige boenheter i bygg B mot trafikkareal i sør.

Det skal være en variert boligsammensetning. Maksimalt 35 % av boenhetene kan være mindre enn 45 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

4.4 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet, eller per 100 m² BRA boligformål. Areal til parkering og boder i kjeller skal ikke medregnes.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det dimensjoneres for minimum 0,5 meter jordoverdekning.

4.5 Grad av utnytting

BRA skal ikke overstige:

Bebyggelse merket A: 1000 m² over bakken og 200 m² i sokkel

Bebyggelse merket B: 1050 m²

Bebyggelse merket C: 1360 m²

Bilparkering på terreng: 60 m²

Areal helt eller delvis under bakken som brukes til parkering eller bod og tilhørende areal skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Innenfor felt BB tillates det etablert maksimalt 40 boenheter.

Ved en eventuell trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

4.6 Adkomst og parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligbebyggelse. Parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates etablert maksimalt 4 parkeringsplasser for bil på terreng, der minimum 1 av disse skal være tilrettelagt for HC-parkering.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det enkelt kan etableres ladestasjon for elbiler.

Parkeringsdekningen for sykkel skal være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal etableres innendørs eller under tak.

4.7 Støy

Lydnivå på uteoppholdsareal som skal medregnes i uteromsregnskapet skal tilfredsstille krav fastsatt i retningslinje T-1442/2016, tabell 3.

Det tillates boliger med fasade i gul støysone (L_{den} 55 dB- L_{den} 65 dB) dersom boenhetene har en stille side og tilgang til egnet uteplass med støynivå lavere enn 55 dB.

4.8 Avfallshåndtering

Innen felt f_BRE tillates etablert bunntømte nedgravde containere. Containere skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Kjøreveg (o_SKV) og fortau (o_SF) skal være offentlig.

Arealet vist som f_SKV1 skal være felles adkomst for beboere i felt BB.

Arealene vist som f_SKV2 og f_SVG skal være felles for følgende eiendommer: gnr/bnr 104/1877, 104/1878, 104/1879, 104/1880, 104/1881, 104/1882, 104/1883, 104/1884, 104/1885, 104/1886, 104/1887, 104/1888, 104/1889, 104/1890, 104/1891 og 104/1892.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone - frisikt (H140)

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde for parkeringskjeller (#1)

Det tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe innenfor området. Garasjeanlegget skal være felles for hele planområdet. Areal under terreng skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, avfallsrom og ski- og sykkelrom.

7.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

Området skal kunne benyttes til anleggsarbeid tilknyttet opparbeidelse av fortau. Området skal ikke kunne benyttes som anleggsområde etter at fortau er etablert.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, behov for sprenging av byggegrop m.m., driftstider, renhold og støvdemping, og støyreducerende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet 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 legges til grunn.

8.2 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før relevant søknad om tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 VA-plan

Vann- og avløpsplan skal vedlegges relevant søknad om tiltak. VA-planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann være ferdig opparbeidet.

8.4 Tekniske planer for veg og avfall

Tekniske planer for samferdselsanlegg og avfallshåndtering skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

8.5 Forurenset grunn og bygningsavfall

Det må ved prøvetaking dokumenteres at løsmassene tilfredsstillende gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk. Hvis ikke, må det utarbeides tiltaksplan og gjennomføres nødvendige tiltak før igangsettingstillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 kan gis. Eventuell forurenset masse må håndteres etter forskriftene.

8.6 Nettstasjon

Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.

8.7 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Uterom

Felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før nye boliger tas i bruk.

9.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder veg, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før nye boliger tas i bruk.

9.3 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

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