



## **Aasta Hansteens veg 17, del av gnr/bnr 57/225, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.2.2017  
Dato for godkjenning av Bystyret : 26.4.2017

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart med målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter, datert 28.6 2016, senest endret 20.2.2017.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (Bolig)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Annen veggrunn – teknisk anlegg (f\_SVT)

Bestemmelsesområder:

- #1 – Parkeringskjeller

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1. Arealbruk**

Feltet Bolig skal brukes til boligbebyggelse.

#### **3.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak innenfor området skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser og oppholdsareal.

#### **3.3 Utforming og plassering**

3.3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

3.3.2 Kjeller kan overskride byggegrense hvor dette er angitt med bestemmelsesområde på plankartet.

3.3.3 Det tillates etablert tre etasjer med boliger over parkeringskjeller.

3.3.4 Det tillates etablert inntrukket fjerdeetasje som vist på plankartet. Boligareal i fjerdeetasje skal være en del av leiligheter i tredje etasje.

3.3.5 Det tillates terrasse på tak over tredjeetasje, med utgang fra inntrukket fjerdeetasje.

3.3.6 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

3.3.7 Trapp- og heishus samt tekniske installasjoner på tak kan ikke overstige kote + 88, og kan maksimalt dekke areal på 10 % av takflaten. Installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### **3.4 Bokkvalitet**

3.4.1 Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealet i parkeringskjeller skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

### **3.5 Grad av utnyttning**

3.5.1 Det tillates minimum 12 og maksimalt 12 boenheter innenfor planområdet.

3.5.2 Samlet bruksareal innenfor feltet skal ikke overstige 1250 m<sup>2</sup> BRA.

### **3.6 Universell utforming**

3.6.1 Adkomst til innganger, felles uteareal, parkeringskjeller, bakkeparkering og felles renovasjonsanlegg, skal være universelt utformet. I tillegg til universell adkomst, skal det etableres trapp fra inngang til felles uterom.

### **3.7 Adkomst og parkering**

3.7.1 Eiendommen skal ha adkomst fra Cecilie Thoresens veg.

3.7.2 Det skal etableres maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum to parkeringsplasser for sykkel per bolig.

Minst en parkeringsplass for bil, per bolig skal plasseres i parkeringskjeller. Det skal etableres minst en HC parkeringsplass i parkeringskjeller. Det tillates maksimalt to parkeringsplasser for bil på bakkeplan. Minst halvparten av sykkelparkering skal plasseres innendørs. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur, slik at det lett kan etableres ladestasjon for elbil.

### **3.8 Energi**

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJONSANLEGG**

4.1 Innenfor areal vist som f\_BRE på plankartet, skal det etableres nedgravde bunntømte avfallscontainere. Arealet skal være felles for hele planområdet.

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 Innenfor område vist som f\_SVT på plankartet, skal det opparbeides oppstillingsplass for renovasjonsbil i forbindelse med tømning av renovasjonsanlegg innen felt f\_BRE. Arealet skal være felles for hele planområdet.

## **§6 BESTEMMELSESONRÅDE #1 - PARKERINGSKJELLER**

6.1 Kjeller kan etableres innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

Kjeller utenfor byggegrenser skal overbygges med uteoppholdsareal. Dekket må være dimensjonert for å kunne etablere et fullverdige uteareal, med en jordoverdekning på minimum 40 cm, for at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

## **§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. 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-1442/2012, tilfredsstilles.

### **7.2 Geotekniske forhold og grunnforhold**

Det må foreligge en geoteknisk prosjektering for planlagt bygg som inneholder detaljert vurdering av fundamenterings- og graveforhold før igangsettelsestillatelse kan gis. Nødvendige grunnundersøkelser må også utføres som grunnlag for detaljprosjekteringen og dokumentasjon av grunnforholdene. Av rapporten skal det fremgå at det er behov for å kontrollere grunnforhold i anleggsfasen for å sikre samsvar mellom grunnforhold og prosjekteringsgrunnlag.

### **7.3 Skolekapasitet**

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

### **7.4 Kulturminner**

Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet umiddelbart og varsle fylkeskommunen.

## **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Uteareal**

Uteoppholdsareal skal være ferdigopparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse til boliger kan gis.

### **8.2 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

### **8.3 Parkering**

Parkering i kjeller skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggetiltaket.

### **8.4 Renovasjon**

Nedgravde containere og oppstillingsplass for tømmebil skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltaket.