



Arkivsak: 20/87

## Detaljregulering av Fagertunvegen 3, 5 og 7

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.04.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 01.04.2020

*Byplansjefens anm. Vedtatt plankart samsvarer med plankart ved 1. gangsbehandling, med sist endringsdato 11.04.2019. Bystyret viste ved sin behandling til feil endringsdato. Dette er rettet opp ved kunngjøring.*

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 09.10.2017, senest endret 11.04.2019.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i to boligblokker.

Området reguleres til:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Offentlig tjenesteyting (o\_T1 og o\_T2)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveveg (o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3)
- Fortau (o\_FT1 – o\_FT5)
- Sykkelveg (o\_SV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT og f\_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

##### HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Offentlig ledningsnett (H410)

#### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 3.1. BOLIGBEBYGGELSE (B1)

3.1.1. Felt B1 skal benyttes til boligformål.

3.1.2. Eksisterende bebyggelse innenfor felt B1 forutsettes revet før ny bebyggelse føres opp.

3.1.3. Grad av utnytting skal ikke overstige 2100 m<sup>2</sup> BRA. Tenkte plan samt parkeringskjeller-/ sokkeletasjer med tilhørende bodareal, tekniske rom, sykkelparkering mv. skal ikke regnes med i bruksareal (BRA).

3.1.4. Det tillates inntil 27 boliger i felt B1.

3.1.5. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Kjeller, som i sin helhet ligger under opparbeidet terreng, kan overskride byggegrenser, men ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra plangrenser i mot nord og øst.

3.1.6. Maksimale byggehøyder går fram av plankartet, med følgende begrensninger:

Takflater med maksimale byggehøyder c + 116 skal ha skråflater mot nord og øst, med maksimal gesimshøyde c + 114,5. Fra tillatte gesimshøyder skal skråflatene ha en helningsgrad på inntil 20 % mot maksimal tillatt byggehøyde. Skråflaten skal avsluttes minimum 4,1 meter inn fra gesimsene mot nord og øst.

Takflater med maksimal byggehøyde c + 112 på bygg i øst skal ha skråflater mot nord og øst, med maksimal gesimshøyde c + 111. Fra tillatte gesimshøyder skal skråflatene ha en helningsgrad på inntil 14 % mot maksimal tillatt byggehøyde. Skråflaten skal avsluttes minimum 4 meter fra gesimsene mot nord og øst.

Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate i hvert bygg.

Maksimal høyde på eksponert sokkel, som ikke har inngangsdør, vinduer eller port, kan være 1,5 meter målt fra planert terreng. Maksimal fasadebredde på eksponert sokkel med dør, port eller vindu, skal være 17 meter.

3.1.7. Utenfor angitte byggegrenser tillates søknadspliktig terrengbearbeiding samt trapper og støttemurer med følgende begrensninger:

- Terrenginngrep må ikke føre til mer enn 2,0 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå og til ferdig terrengnivå. Terrenget skal revegeteres ved terrenginngrep.
- Støttemurer utenfor byggegrenser tillates ikke plassert nærmere enn 4 meter fra plangrenser imot nord og øst. Støttemurer kan maks. være 1 meter over tilgrensende terreng og ha en maksimal individuell lengde på 10 meter.
- Trapper utenfor byggegrenser må integreres i utomhusarealene og tillates ikke plassert nærmere enn 4 meter fra plangrenser imot nord og øst.

3.1.8. Bebyggelsen må utformes med en fargesetting og materialbruk, som gjenspeiler omkringliggende bebyggelse. Bygningene kan ha variasjon i fargebruken.

3.1.9. Det tillates ikke svalganger. Det planlagte bygget nærmest Byåsveien skal ha inngang fra vei i vest og fra uteoppholdsareal i øst.

3.1.10. Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms, minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-romsleiligheter. Til sammen kan 2-romsleiligheter og 1-romsleiligheter utgjøre maksimum 30 % av boligene, hvorav maksimum 3 boenheter kan være 1-romsleiligheter.

Minimumsstørrelse for de ulike leilighetstypene er følgende:

- 4-romsleiligheter skal være minimum 75 m<sup>2</sup>.
- 3-romsleiligheter skal være minimum 55 m<sup>2</sup>.
- 2-romsleiligheter skal være minimum 35 m<sup>2</sup>.
- 1-romsleiligheter skal være minimum 30 m<sup>2</sup>.

3.1.11. Det må opparbeides felles uteoppholdsareal og lekeplass sentralt i område B1. Uteoppholdsareal og lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor felt B1.

3.1.12. Alle takflater innen feltet som har direkte adkomst fra rom innenfor kan nyttes til uteoppholdsareal.

3.1.13. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse eller på bakken.

3.1.14. Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per bolig. Alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

3.1.15. Det skal etableres minimum 2,0 parkeringsplass for sykkel per bolig eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Minimum 5 % av plassene skal dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogner.

3.1.16. Teknisk plan for avkjørsel skal være godkjent før høyde på overkant gulv i første etasje på ny bebyggelse fastsettes.

### 3.2. BOLIGBEBYGGELSE (B2)

Felt B2 skal benyttes til boligformål.

### 3.3. OFFENTLIG TJENESTEYTING (o\_T1 og o\_T2)

3.3.1. Felt o\_T1 skal nyttes til areal i tilknytning til skole og til nedgravde containere for avfall.

3.3.2. Felt o\_T2 skal nyttes til areal i tilknytning til skole. Terrenget kan bearbeides for å ta opp høydeforskjeller mellom skolegård og planlagt fortau. Det kan etableres gangveg og kjøreareal innenfor feltet.

### 3.4. ENERGIANLEGG (E)

Felt E skal benyttes til nettstasjon.

### 3.5. RENOVASJONSANLEGG (f\_R)

Felt f\_R skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for alle boliger innenfor felt B1.

Feltet skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1. KJØREVEG (o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3)

4.1.1. Kjøreveger o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 skal være offentlige.

### 4.2. FORTAU (o\_FT1 – o\_FT5)

4.2.1. Fortau o\_FT1 - o\_FT5 på plankartet skal være offentlige.

4.2.2. Felt o\_FT1 skal skilles fra sykkelveg med kantstein.

4.2.3. Felt o\_FT3 kan nyttes som kjørbart areal til Åsveien Skole. Felt o\_FT3 skal gi videre forbindelse mot busstopp i Byåsveien.

4.2.4. Felt o\_FT4 skal utformes med taktil overflate og med nedsenket kantstein. Det tillates at arealet nyttes av biler/renovasjonsbiler ved bruk av snuhammer i felt o\_KV3 på plankartet.

4.2.5. Felt o\_FT5 tillates krysset av avkjørsel, hvor det er anvist med avkjørsel på plankartet.

### 4.3. SYKKELVEG (o\_SV)

4.3.1. Felt o\_SV skal være offentlig sykkelveg.

### 4.4. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (o\_AVT og f\_AVT)

4.4.1. Feltene markert o\_AVT på plankartet skal være offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg. Feltene kan i nødvendig utstrekning være kjørbart areal.

4.4.2. Feltet markert f\_AVT på plankartet skal være felles annen veggrunn – tekniske anlegg. Anlegget skal være felles for alle boliger innenfor felt B1 på plankartet.

4.4.3. f\_AVT skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og opparbeides med snøsmelteanlegg.

### 4.5. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o\_AVG)

4.5.1. Feltene markert o\_AVG på plankartet skal være offentlig annen veggrunn – grøntareal.

4.5.2. Det kan langs med Fagertunvegen etableres benker innenfor annen veggrunn, grøntareal.

## § 5 HENSYNSSONER

### 5.1. SIKRINGSSONE, FRISIKT

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### 5.2. INFRASTRUKTURSONE, OFFENTLIG LEDNINGSNETT

Det tillates etablering av nye, både offentlige og private, ledninger innenfor hensynssonen.

## § 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 6.1. STØY

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB).
- Boenheter mot gul støysone over 60 dB, skal ha minst ett soverom mot stille side.
- Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB).  
Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger.

## 6.2 STØV/PARTIKKELFORURENSNING

Grenseverdier i retningslinje T-1520, tabell 1, gjelder for planen.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en faglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene er oppfylt, både innendørs og på uteareal for boliger.

## 6.3 NORMALPROFILER

Med søknad om tillatelse til tiltak for felt B1 skal det følge lengde- og høydeprofiler for Fagertunvegen og for innkjørsel til parkeringskjeller innenfor felt B1.

## 6.4 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak for felt B1 skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg/formål under grunn, forstøtningsmurer, utforming av vegger herunder gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan. Planen skal også vise atkomst med flyttebil til inngangsdører og universell utforming fra inngang i bygg og frem til felt o\_FT3 på plankartet.

## 6.5 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. 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, tilfredsstillende.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

Plan for driftstider skal utformes i samråd med kommunal skolemyndighet.

**6.6 VANN- OG AVLØPSPLAN**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak gis.

**6.7 GEOTEKNISK PROSJEKTERING**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før tillatelse til tiltak gis.

Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**6.8 BYGGEHØYDER**

Byggehøyder iht. § 3.1.6 skal være dokumentert før tillatelse til tiltak gis.

**§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

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

7.2 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

7.3 Nødvendige skjermingstiltak mot ev. støv-/ partikkelforurensning skal være etablert før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

7.4 Fortau o\_FT2 - o\_FT5 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

7.5 Det skal foreligge teknisk godkjenning av renovasjonsanlegg før tillatelse til tiltak for boliger innenfor felt B1, kan gis. Renovasjonsløsningen skal være ferdig før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

7.6 Uteoppholdsareal og lekeplass skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk. Dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til 1. juni, for sesongavhengige arbeider.

*Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak).*