



Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.02.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.04.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart i målestokk 1:1000 (A3), merket Selberg Arkitekter AS, datert 13.12.2018, senest endret 22.01.2020. Kartene er merket henholdsvis "på grunnen" og "under grunnen".

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av minimum 8 og maksimum 12 boenheter.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert boligformål og parkering (BAA1)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (o_SF1, o_SF2)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse. Plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres som leilighetsbygg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor vist byggegrense i plankartet. Terrasser på bakken og balkonger tillates ut over byggegrenser med 1,5 meter. Mindre bygg (redskapsbod, dukkestue o.l.) og konstruksjoner som inngår som en del av opparbeidelse av uteområdene tillates oppført ut over viste byggegrenser i plankartet. Terrengmur kan ha maks høyde på 1,5 meter.

Bygningskroppen skal legges parallelt med Selsbakkvegen som et sammenhengende volum. Bebyggelsens høyde skal trappes ned mot naboeiendommen i øst.

Bebyggelsen skal ha tre som hovedmateriale i fasadene.

Svalganger tillates ikke.

§ 3.1-1 Høyde

Bebyggelsen skal ha maks. mønehøyde på kote +123,5 m på høyeste volum, og maks. mønehøyde på kote +121,0 m på laveste bygningsvolum.

Det tillates tekniske installasjoner (inkl. heishus) på tak på 1,2 meter over gesimshøyde, og på maks. 10 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner og heishus skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Bebyggelsens hovedvolum skal ha en takvinkel mellom 18 og 28 grader. Inntil en tredjedel av takflaten tillates med takvinkel mellom 6 og 18 grader.

§ 3.1-2 Grad av utnyttning

Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 30 % BYA. Det skal etableres minimum 8 og maksimum 12 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.2 Uterom

Utearealet er felles for samtlige boenheter innenfor felt B1. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjente utomhusplaner.

Det tillates opparbeidelse av støttemur som vist på plankartet mot eiendommen gnr/bnr. 100/207 med maks høyde på 1,5 meter.

§ 3.3 Renovasjon

Frittstående avfallsbeholdere skal plasseres innenfor felt BRE eller i egne avfallsrom i kjeller. Plassering og utforming av disse skal fremgå av plan som skal teknisk godkjennes av kommunen.

§ 3.4 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 24 sykkelparkeringsplasser med innenfor planen, hvorav minimum 17 plasser skal etableres på overdekt areal og med låsemuligheter.

§ 3.4 Kombinert boligformål og parkering

Innenfor felt BAA1 Kombinert boligformål og parkering, tillates boder, teknisk rom, trapperom, heis med tilhørende tekniske installasjoner. Dette gjelder formål som vist under grunnen.

Det skal etableres minimum 12 og maksimum 14 parkeringsplasser i tillegg til 1 HC-parkering i P-kjelleren.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og universell utforming

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, håndtering av renovasjon med skjermingstiltak (for eksempel bod/vegger), oppholdsareal,

støyskjermingstiltak, snøopplag om vinteren, og at kravene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

§ 3.6

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

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for gul støysone (> 55dB), under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter som ligger i gul støysone eller høyere (> 55 dB) skal ha en stille side, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i T-1442/2016, tabell 3.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig kjørevei

o_SKV skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 4.2 Offentlig fortau

o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 5.1 Utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet.

§5.2 Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer 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, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i tabell 3 i "T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen", og tabell 1 i "T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging", legges til grunn.

§5.3 Teknisk godkjenning

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp, renovasjon, offentlige samferdselsarealer, og avkjørsel fra o_SKV. Planene skal være teknisk godkjent av kommunen.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, skal:

- Fortau (o_SF2) og adkomst være opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen
- Utearealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplan
- Renovasjonsløsning være etablert
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge

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