

Detaljregulering for Gamle kongevei nord 6

Arealplan-ID: 1719_Forslag

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert: 31.05.2017

Vedtatt av kommunestyret: dato --, sak nr. --/--

Ordfører sign. _____



§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1):

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Lekeplass (BLK)
- Bolig /Parkering (BB/P)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2):

- Veg (SV)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Parkeringsplasser (SPP)

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- Frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 *Bebyggelse og estetikk*

Byggegrenser er angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.

Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.

3.3 *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdier for støy i arealplanlegging i hht. gjeldende støyveileder.

Utendørs og innendørs støy med tiltak dokumenteres gjennom støyberegninger som legges fram ved søknad om rammetillatelse.

På balkonger må det etableres tett rekkverk (tett mot dekke), og monteres støyabsorbenter i himlingen for å redusere støy på privat uteplass.

Boenhetene må være gjennomgående og ha tilgang til en stille side.

Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk ventilasjon.

3.4 *Parkering*

For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,2 bil pr boenhet, 5% av disse skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede. Det skal settes av 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

3.5 *Kulturvern*

Dersom det fattes vedtak om rivning av eksisterende SEFRAK-registrerte bygning, må bygningen dokumenteres gjennom beskrivelse, tegninger og foto. Det oppfordres til at originale vinduer, dører, paneler og listverk o.l. tas vare på for gjenbruk.

Dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.

3.6 *Tilgjengelige boenheter*

Alle boenhetene som har inngang fra terreng skal utformes som tilgjengelige boenheter.

3.7 *Lek- og Uteoppholdsarealer.*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.

Det skal settes av min 50m² til felles uteoppholdsareal pr boenhet. 30m² uteoppholdsareal pr boenhet skal ha et støynivå på under L_{den}55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. 150 m² av felles uteoppholdsareal skal settes av til småbarnslekeplass.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, belysning, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, eventuelle støttemurer samt andre arealavgrensede tiltak. Det skal vedlegges byggesøknaden terrengsnitt som viser høydeplassing for bebyggelsen, støttemurer og terrengjusteringer.

3.8 *Avfall*

Infrastruktur for avfall skal planlegges med fellesløsninger for området. Avfallsløsning skal tilrettelegges for kildesortering.

3.9 *V/A anlegg*

Overvannet skal fordrøyes i henhold til påslipp på hovedledningen som tilsvarer maks 110 mm.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 *Boligbebyggelse /blokkbebyggelse*

Området reguleres til boligblokker med tilhørende boder.

4.3 *Grad av utnytting*

Felt for boliger BB1 og BB2 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks % bebygd areal = %BYA = 85 %.

4.4 *Område BB1*

Innenfor område BB1 skal det oppføres boligblokker med 7-8 boenheter. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Maks tillatt gesimshøyde er oppgitt med kotehøyde på plankartet. Det tillates kjeller under bygget. Boder skal integreres i blokkbebyggelsen.

4.5 *Område BB2*

Innenfor område BB2 skal det oppføres boligblokker med 6-7 boenheter. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Maks tillatt gesimshøyde er oppgitt med kotehøyde på plankartet. Det tillates kjeller under bygget. Boder skal integreres i blokkbebyggelsen.

4.6 *Renovasjonsanlegg*

På området kan det anlegges miljøtorget for søppeldunker, nedgravde søppelcontainere eller bunttømte containere. Utnyttelsesgrad er maks %BYA=100%

Hvis det bygges et bygg for Miljøtorget kan dette utformes med flatt tak eller pulttak Gesimshøyde er maks 3m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Miljøtorget skal tilpasses de øvrige byggene i området i form, materialbruk og farge.

Miljøtorget tillates plassert inntil 8m utenfor angitte byggegrenser.

4.7 *Lek og uteopphold*

Områdene avsatt til lek og opphold er felles for alle innenfor planområdet. Arealet skal utformes med tanke på god tilgjengelighet og tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper. Området skal ha min. tre elementer for lek.

Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming, og skal ferdigstilles før tilliggende boligbebyggelse tas i bruk i hht rekkefølgebestemmelsene.

4.8 *Kombinert formål bolig/parkering*

Det tillates bolig/ balkong i 2. etg og parkeringsplasser på bakkeplan. Parkeringsplassene skal opparbeides med fast dekke.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 *Kjøreveger*

Planen omfatter offentlig kjøreveg-del av Sætersmyra og del av Gamle Kongevei Nord.

5.3 *Gang/sykkelveg*

O_Gang/sykkelveg er eksisterende gang- og sykkelvei. Det tillates kjøring på gang- og sykkelveien langs Gamle Kongevei Nord til de nye boligene. Gang- og sykkelveien skal ha fast dekke og bredder som vist på planen.

5.4 *Annen veigrunn-grøntareal.*

Arealet vegareal-grøntareal skal tilsåes og opparbeides grøntmessig. Beplantning skal ikke være til hinder for frisikt.

Innenfor formålet Annen veigrunn-grøntareal kan det etableres støyskjerm mot Sætersmyra hvis dette er nødvendig i hht støyfaglig vurdering.

5.5 *Parkeringsplasser.*

Felles parkering f_Parkering er felles for boligene i BB1 og BB2. Parkeringsplassene skal opparbeides med fast dekke.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg. Dimensjonerende for frisiktsonene er Samlevei A2, med dimensjonerende hastighet 50km/t og ÅDT 260.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

BB1 oppføres før BB2.

Før brukstillatelse for boligene BB1 kan gis, skal parkering f_Parkering være opparbeidet og F_lek, skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan.