

PLANNR 2016-9

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NEDRE BÅRLIBAKKEN - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2016-9 og datert 22.03.2017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a_Kjørevei
- o_Kjørevei
- o_Fortau
- a_Gangvei
- o_Gang-/sykkelvei
- o_Gangsti
- o_Annen veigrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- o_Friområde

§ 3

Hensynssoner

H140_Frisikt

H560_Bevaring naturmiljø

H350_Høyspenningsanlegg

§ 4

Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Plassering og høyder

Det tillates boligbebyggelse i 3 etasjer.

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er kote +172,5

Trapperom, heishus og mindre tekniske installasjoner kan tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal byggehøyde og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering, mv. kan tillates oppført utenfor regulerte byggelinjer, men innenfor byggegrense og ikke nærmere enn 2,0 meter fra nabogrense. Mindre frittstående byggverk/overbygd sykkelparkering, mv. tillates med maks. byggehøyde på 3,2 meter.

4.1.2 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet. Fasader skal gis en oppbrutt karakter ved bruk av sprang, varierende fasademateriale, fasadeelementer, mv.

I felt A tillates oppført frittliggende garasjeanlegg for parkering til eksisterende bebyggelse, overdekket sykkelparkering, sportsboder og mindre frittstående bygninger for tekniske anlegg mv.

Garasjeanlegg for beboerparkering i felt B skal legges under bebyggelse/terreng. I skrånende terreng kan eksponert del av garasje ligge inntil 2,0 meter over terreng når den ikke er vendt mot offentlige gater og rom. Nedkjøring til garasjekjeller for felt B skal anlegges innenfor byggelinje.

Mindre frittstående installasjoner/overbygde byggverk for sykkelparkering sportsboder mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Tilsvarende gjelder også for frittliggende felles garasjeanlegg på terreng.

4.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig skal være 35 m². Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå.

4.1.4 Utforming av ubebygde areal/uteoppholdsareal

Ubebygde areal, leke- og oppholdsareal, grøntområder og randsoner mot naboeiendommer/trafikkareal/gangforbindelser skal gis en parkmessig opparbeidelse.

4.1.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være:

- 1 – 1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering.
- 2,0 sykkelplasser per bolig.

Ved nybygg skal parkering basert på minste antall p-plass per boenhet etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen.

I tillegg skal 5% av biloppstillingsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Sykkelparkering skal plasseres nær inngangspartiene og/eller i tilknytning til garasjeanlegg/kjeller. Minimum 30% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

4.1.6 Renovasjonsanlegg

Fellesanlegg for avfallshåndtering skal etableres sentralt i tilknytning til intern atkomstvei innenfor området.

4.1.7 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, høydeangivelse inngangsparti, atkomst, innkjøring til garasjeanlegg, biloppstilling på terreng, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, plassering av terrengforstøtninger, gjerder/avskjerming, utforming/opparbeidelse av felles oppholds-/lekeareal og grøntområder/randsoner mot vei, plassering av anlegg for sykkelparkering og renovasjon.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Byggeplaner/arbeidstegninger for tiltak som berører tilliggende offentlige samferdselsanlegg og infrastruktur skal forelegges veimyndigheten for godkjenning før det gis igangsettelsestillatelse.

Eksisterende støyskjerm langs Gamleveien kan forlenges. Plassering og utforming av støyskjerm skal forelegges veimyndigheten før det søkes om rammetillatelse.

§ 6

Hensynssoner

Hensynssone - bevaring av naturmiljø

Innenfor området tillates ikke terrengbearbeidelse eller fjerning av naturlig vegetasjon langs åpne vassdrag.

Hensynssone – frisikt

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

§ 7

Grønnstruktur

7.1 Friområder

Alle tiltak som medfører terrenginngrep over eller ved underliggende tunnel, Vittenbergtunnelen, skal godkjennes av veimyndigheten før de kan igangsettes.

I friområdet kan det tillates anlagt stier, idrettsanlegg, anlegg for rekreasjon, og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kommer i konflikt med kantvegetasjon langs vassdrag eller hensynssone høyspenningsanlegg.

§ 8

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha \leq Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det

oppstår behov for dette ved etappevis utbygging.

§ 9

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved rammesøknad og godkjennes av kommunen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en detaljplan og redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved beregning av overvann skal 200-års regn med klimafaktor 1,5 legges til grunn.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

- Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal Statens vegvesen forelegges detaljplaner og beregninger/betraktninger som dokumenterer at påkrevde bygge- og anleggsarbeider for bebyggelse og anlegg samt privat gangvei kan gjennomføres uten å skade tilliggende tunnel.
- Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at oppfølging av geoteknisk undersøkelse er gjennomført og eventuelle sikringstiltak utredet.
- Påkrevd detaljprosjektering for omlegging av VA-anlegg skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- Før det gis ferdigattest for boligene skal a_gangvei være ferdig opparbeidet frem til eksisterende bussholdeplass.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene skal tilhørende felles utomhusområder, lek og oppholdsareal samt tilliggende areal som er berørt av tiltaket/ anleggsarbeidene være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstilling av arealene kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.
- Igangsettingstillatelse gis ikke før barnehage- og skoleplass, i tilhørende skolekrets, er dokumentert.