



Gisle Johnsons gate 5, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.01.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket agraff arkitektur, datert 06.05.2022, senest endret 09.12.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse (B)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o_KV)
- fortau (o_FO)
- gangveg/gangareal/gågate (o_GG)

Hensynssone (H140)

- frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 B2

Dagens boligformål videreføres innenfor B2.

§ 3.2 B1: Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i Gisle Johnsons gate 5 tillates revet.

§ 3.3 B1: Plassering av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense er formåls grensen byggegrense.

Mot Gisle Johnsons gate skal bebyggelsen ligge maksimalt 1,5 meter fra formåls grense mot fortau. Vegglivet i 1. etasje skal trekkes inn for å gi rom for frisikt i forbindelse med bilheis.

Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter over regulert fortau i Gisle Johnsons gate, forutsatt at fri høyde over fortau er minimum 5 meter.

Trapper i terreng og støttemurer med eller uten rekkverk, gjerder, overdekket sykkelparkering samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene. Støttemurer utenfor byggegrense skal ha høyde under 1.5 meter.

§ 3.4 B1: Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innenfor felt B skal ikke overstige 1 320 m²BRA. Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning eller i maksimal utnyttingsgrad.

§ 3.5 B1: Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og mønehøyde. Mot Gisle Johnsons gate kan det tillates kobbhus, takoppløft eller ark med gesimshøyde inntil 1,7 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Hvert oppbygg kan maksimalt ha 4 meter bredde, minimum 1,0 meter avstand og til sammen utgjøre maksimalt 40 prosent av fasadelengden mot gata.

Nødvendige tekniske installasjoner, inkludert heishus, tillates med inntil 2 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Disse må ha minimum avstand til gesims på 2,5 meter. Samlet areal til installasjoner på tak kan dekke maksimum 10 prosent av takflaten.

§ 3.6 B1: Utforming av bebyggelsen

Det skal brukes varige fasadematerialer av god kvalitet. Platekledning som hovedmateriale på fasader mot Gisle Johnsons gate tillates ikke. Langs Gisle Johnsons gate skal bebyggelsen utformes med saltak. Møne og gesims skal være tilnærmet parallelle med gata.

§ 3.7 B1: Boligsammensetning

Maksimum 20 prosent av samlet antall leilighet kan ha et areal (BRA-S) på 40 m² eller mindre, og minimum 40 prosent av leilighetene skal ha et areal (BRA-S) på 70 m² eller mer og ha minst to soverom.

§ 3.8 B1: Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal på terreng skal legges i søndre hjørne av felt B1. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal. Der det private uteoppholdsarealet ligger på bakkeplan skal det skjermes fra felles uteoppholdsareal med beplantning, rekkverk eller gjerde, men det skal være mulig å gå direkte fra privat til felles uteoppholdsareal via port eller liknende.

§ 3.9 B1: Parkering

Det kan anlegges maksimum én (1) parkeringsplass per bolig eller per 70 m² BRA bolig. Bilparkering skal etableres i kjeller med bilheis. Det skal anlegges minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per bolig eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 5 prosent av parkeringsplassene for biler, og minimum én parkeringsplass, skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 3.10 B1: Utkjøring fra bilheis

Utkjøring fra bilheis må utformes med tiltak som sikrer at den kjørende har tilfredsstillende sikt til passerende myke trafikanter på fortau og sonen mellom fortau og bygning. I nærheten av avkjørsel må tilpasningssone mellom fortau og husvegg samt bygningens fasade, utformes slik at man unngår ferdsel langs garasjeporten og opprettholder nødvendig sikkerhet ved inn- og utkjøring.

§ 3.11 B1: Avfallshåndtering

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir. Disse tillates etablert innenfor felt B1, og skal plasseres i tilknytning til Gisle Johnsons gate.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 4.2 Avkjørsel

Avkjørsel til B1 skal plasseres som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler langs o_KV tillates videreført.

§ 4.3 Offentlig gangveg: Snarveg

Snarveg o_GG skal opparbeides med 2,5 meters bredde.

§ 4.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 5 FRISIKT

Innenfor hensynssoner friskt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg, gangareal eller avkjørsel.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkning for tilgrensende hensynssone for kulturmiljø, Voldsminde-området, og verneverdig bebyggelse i Gisle Johnsons gate 3 og 7. Redegjørelsen skal beskrive nær- og fjernvirkning, arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Utforming, materialbruk og fargesetting av fasader skal fastsettes i samråd med Byantikvaren.

§ 6.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeareal, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Naturbaserte løsninger skal ligge til grunn for overvannshåndtering, og utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområdene.

§ 6.3 Beskyttelse av omkringliggende bebyggelse

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører setningskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Søknad om byggetiltak skal inkludere en redegjørelse for hvilke omkringliggende bygg som kan bli berørt av byggearbeidene og en plan for å sikre at arbeidene ikke medfører skader på disse.

§ 6.4 Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

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-1442/2021 legges til grunn.

§ 6.5 Tekniske planer

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis

§ 6.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.7 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Skolekapasitet

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

§ 7.2 Renovasjon

Permanent avfallsløsning skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 7.3 Samferdselsanlegg

Offentlig fortau o_FO og snarveg o_GG skal være etablert i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 7.4 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

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