



Harald Langhelles veg 14, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.05.2021

Dato for godkjenning av Bystyret: 02.09.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gottlieb Paludan Architects, datert 16.09.2020, senest endret 26.05.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse (B1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (o_SKV1 og f_SKV1-3)
- Snarveg - Bestemmelsesområde #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (B1-2)

3.1.1 Grad av utnytting

Felt B1 og B2 tillates bebygd med maksimum % BYA som angitt på plankart. Det skal etableres minimum 5 og maksimum 6 boenheter i felt B1 og minimum 2 og maksimum 3 boenheter i felt B2.

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Mindre konstruksjoner, som garasje, bod og søppelskur, tillates oppført utenfor byggegrensene i felt B1 og B2, men ikke nærmere nabogrense enn 1 meter.

3.1.3 Høyde på og utforming av bebyggelse

For felt B1 skal byggehøyden ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha sal- eller pulttak som faller mot nord. Mot byggegrense i nord skal gesims ikke overstige kotehøyde c+ 123,4.

For felt B2 skal byggehøyden, inkludert gesims, ikke overstige kotehøyde angitt i plankartet.

Maksimum høyde for mindre konstruksjoner utenfor byggegrense er mønehøyde 4,0 meter og gesimshøyde 3,0 meter over gjennomsnittsnivået for det ferdig planerte terrenget.

Takterrasser tillates ikke, med unntak av på taket av første etasje på felt B2.

3.1.4 Parkering

Det skal etableres minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Minst en tredjedel av plassene skal være dimensjonert for større sykler. Minst halvparten av plassene skal plasseres under tak, og for B1 i låsbar bod.

For felt B1 skal det tilrettelegges for lading av elbil på alle parkeringsplassene for bil. For felt B2 skal det tilrettelegges for lading av elbil på minimum 1 parkeringsplass.

3.1.5 Renovasjon

Det skal etableres småbeholdere på hjul.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_SKV1 og f_SKV1-3)

Felt o_SKV1 skal være offentlig.

Felt f_SKV1 skal være felles for felt B1 og gnr/bnr 97/766 og gnr/bnr 97/776.

Felt f_SKV2 skal være felles for gnr/bnr 97/886 og felt B1 og B2.

Felt f_SKV3 skal være felles for felt B2 og gnr/bnr 97/876, 97/778 og 97/770.

§ 5 BESTEMMELSESMOMRÅDE

§ 5.1 Snarveg, bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides gangforbindelse fra B2 til f_SKV2. Denne skal være felles for hele planområdet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, 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, legges til grunn.

§ 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 6.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert, målsatt og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, uteareal og fellesareal for lek- og opphold.

§ 6.4 Teknisk plan

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp, renovasjonsløsninger, offentlig veg og tilkobling til offentlig veg.

§ 6.5 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boligbygging kan gis.

§ 6.6 Bevaring av hekk under utbygging

Hekk i eiendomsgrensen mellom felt B1 og gnr/bnr 97/867 skal ivaretas i bygg- og anleggsfasen, og reetableres ved eventuelle skader.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Uteoppholdsareal, parkering og snarveg

Uteareal og parkering skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger i det tilhørende felt kan tas i bruk. Dersom boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider. Snarveg skal være opparbeidet før boligene i felt B2 kan tas i bruk.

§ 7.2 Renovasjon

Før bebyggelse kan tas i bruk skal renovasjonshåndtering for gjeldende byggetrinn være etablert.

§ 7.3 Vann og avløp

Vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med teknisk godkjent plan for VA før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte felt.

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