



Vestre Rosten 9, detaljregulering – sluttbehandling

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.02.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 02.05.2024

Dato oppdatering etter bystyrets vedtak : 27.05.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 30.03.2023, senest endret 09.02.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilknyttet infrastruktur.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1)

- Renovasjonsanlegg (R1)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Fortau (o_FO)

- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

HENSYNSSONER

- Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Rivning

Eksisterende bygg og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

3.1.2 Atkomst

Eiendommene skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

3.1.3 Plassering av bebyggelsen

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet med følgende presiseringer og unntak:

Balkonger, verandaer og terrasser kan overskride byggegrensen mot sør med inntil 2 meter innenfor felt for boligformål.

3.1.4 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA bolig eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal være solfylt 21. mars kl.15 og 23. juni kl.18.

Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten.

Arealene satt av til uteoppholdsareal skal benyttes til overvannshåndtering og det skal gjelde all nedbør. Mindre nedbør skal søkes fanget opp og infiltreres ved hjelp av naturbaserte løsninger, mens større nedbørmengder skal forsinkes og fordrøyes. Eksempler på slike løsninger er terrengforsenkninger, regnbed, åpne grøfter med vegetasjon, infiltrasjonssandfang og permeable dekker.

3.1.5 Parkering

Det skal anlegges 0,4 - 1,0 biloppstillingsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet. Minimum 1 stk. parkeringsplass skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges min. 3,0 sykkeloppstillingsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet. Minimum 10% av sykkelplassene skal være for transportsykler. Minimum 65 % av parkeringsplassene for sykkel skal etableres innendørs eller under tak.

Areal til sykkelparkeringsplasser skal være permeable.

Bruksareal (BRA) helt eller delvis under terreng, åpent overbygget areal skal holdes utenfor beregningsgrunnlaget for krav til parkering.

Boder på fasaden til avfallsrommet og vegg på carport, kan plasseres utenfor byggegrensa.

3.1.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Etablering av boliger i gul støysone tillates dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dBA.

Støyskjermingstiltak kan oppføres med maksimum høyde 1,5 m og skal utformes i naturlige materialer som styrker steds karakteren i boligområdet.

3.2 **Boligbebyggelse (B1)**

Innenfor felt B1 tillates det etablering av maksimum 6 boenheter. Alle boenheter skal ha privat balkong eller terrasse.

Bebyggelsen skal oppføres med maksimale gesimshøyder som er angitt på plankartet. Hovedbygningene skal ha saltak med maksimal mønehøyde +171,0 m. Det tillates kobbhus og takvinduer. Det tillates takterrasser inntil 6 m² per boenhet.

2-roms leiligheter skal til sammen utgjøre maksimum 25 prosent av boenhetene. 3-roms leiligheter skal til sammen utgjøre maksimum 50 prosent av boenhetene. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

2-roms leiligheter skal være på min. 35 m² BRA.

3-roms leiligheter skal være på min. 45 m² BRA.

4-roms leiligheter skal være på min. 75 m² BRA.

Vestre Rosten 11 (gnr/bnr 315/408) skal ha adkomst til vestre Rosten gjennom felt B1.

3.3 Renovasjon (R1)

Renovasjon (R1) skal være felles for boligene i felt B1 og Vestre Rosten 11 (gnr/bnr 315/408). Innenfor formålsfeltet tillates oppført bygning for oppbevaring av avfall.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige.

4.1.1 Fortau (o_FO)

Feltet merket o_FO på plankartet skal, hvor det legges til rette for renovasjonsbil, ha ikke-avisende kantstein og dimensjoneres for å tåle vekten av tungtrafikk.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone, frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner frisikt, H140, tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Med søknad om relevant tillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet (i målestokk 1:500). Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides som uteoppholdsareal mv.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

6.2 Støy

Sammen med søknad om relevant tillatelse for felt B1 skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

6.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Fundamentering av byggekran på området må vurderes spesielt. Valg av type kranfundamentering må avklares med geotekniker på bakgrunn av krantype og dimensjonerende kranlaster.

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, tabell 4 og 5, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

Adkomst til Vestre Rosten 11 (gnr/bnr 315/408) må opprettholdes i løpet av anleggsperioden.

6.4 Geologi og grunnforhold

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

6.5 Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettings-tillatelse eller ettrinnstillatelse kan gis.

6.6 Renovasjon

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

6.7 Vegtegninger

Vegplan for offentlig anlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

7.2 Utomhusarealer

Uteoppholdsareal, som medregnes i uteromsregnskapet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsene kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

Ferdigattest kan ikke gis før alle leke- og oppholdsarealer, fellesareal, gangveier og beplantning er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

7.3 Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

7.4 Renovasjon

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

Signatur