



## Kristines veg, gnr/bnr 522/35, endring av reguleringsplan Reguleringsbestemmelser

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ON Arkitekter og ingeniører AS, datert 30.08.2022, senest endret 31.10.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Redegjøre for utbygging av området til boligformål i hht gjeldende reguleringsplan vedtatt 31.10.02 og vise nødvendige endringer for å gjennomføre utbygging jf. pbl § 28-2, 1.ledd. Vise en detaljert reguleringsplan med bebyggelsens plassering, etasjetall, kotehøyder, adkomster, tilstrekkelig felles uteareal, parkeringsordning samt offentlige trafikkområder.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området B1, B2, B3, BFB, BKS1 og BKS2, vist med reguleringsgrense på kartet.

#### Området reguleres til:

Byggeområder - Boliger;  
B1, B2 og BFB - blokker med p-kjeller -  
B3 langhus med sokkel  
BKS1 og BKS2 – konsentrert småhusbebyggelse

#### Offentlige trafikkområde:

Offentlig atkomstveg  
Offentlig gang og sykkelveg  
Offentlig parkering

#### Fellesområder:

Felles avkjørsel  
Parkeringsplass  
Lekeplass

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 B1, B2 og BFB reguleres til blokkbebyggelse på opptil 6 etasjer + parkeringskjeller. Maks kotehøyde topp tak 182. B3 reguleres til langstrakt lavblokk på opptil 3 etasjer + underetasje. Maks kotehøyde topp tak 172. BKS1 og BKS2 reguleres til småhusbebyggelse på 2 etasjer, med maks gesimshøyde C+170.

§ 3.2 B1, B2, B3, BFB, BKS1 og BKS2 skal ha god landskapstilpasning gjennom god terrengtilpasset plassering, varierende høyder og et sammenfallende stedstilpasset fargevalg og utforming.

§ 3.3 BYA for B1, B2, B3, BFB, BKS1 settes maks 25 % og TU min 30 %, eksklusiv kjeller, parkering, boder og trappeutbygg. BYA for BKS2 settes maks 35% og minimum 40% BRA eksklusiv kjeller, parkering, boder og trappeutbygg. Det settes krav til minimum 28 enheter innenfor BKS2.

§ 3.4 Bebyggelse i B1, B2, B3 og BFB skal plasseres som vist på planen, men justeringer av plasseringen kan tillates uten reguleringsendring. Bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen. Balkonger og mindre overdekninger kan overskride byggegrense med inntil 1,5 meter. Boder og overdekket sykkelparkering samt carporter kan plasseres utenfor byggegrense. Innenfor felt BKS1 og BKS2 kan det opparbeides kjørbare vegger, med tilhørende anlegg, for nyttetraffikk og utrykningskjøretøy og stier for gående og syklende. Alminnelig biltrafikk er ikke tillatt. 2

I planer med boligbebyggelse skal det alltid vurderes bestemmelser som sikrer at det ikke tillates svalganger mot offentlig gater og ferdselsårer (jamfør byformveilederen).

#### **§ 4 Offentlige trafikkområder**

§ 4.1 Offentlig adkomstveg Kjøreadkomst for B1.2 er delt mellom Hallsetvegen i sør og ny offentlig adkomstveg i nord. Det er ingen gjennomkjøring i området. Offentlige adkomstveger som er vist i planen, skal opparbeides med fortau i 2 meter bredde.

§ 4.2 Offentlig gangveg Gjennom området skal det opparbeides en forbindelse for gående og syklist. Den skal også være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og nyttetraffikk.

§ 4.3 Offentlig parkering. 10 p-plasser langs adkomstveg i sør er forbeholdt ansatte i barnehagen, Hallsetvegen 6.

§ 4.4 Vegenes sideterreng skal formes sammen med tilliggende terreng. Sideterrenget skal tilsåes.

§ 4.5 Gang- og sykkelveg, o\_SGS, skal opparbeides med fartsreduserende tiltak for å hindre gjennomkjøring. Det tillates inn- og utkjøring over nordlig del av o\_SGS til parkeringsplassene innenfor feltet f\_SPP2. Infiltrasjonstiltak i forbindelse med o\_SGS tillates innen boligområde BKS1 og BKS2. Midlertidig vendehammer tillates langs o\_SGS inntil BKS2 og nordre atkomstvei er opprettet.

§ 4.6 Offentlig kjøreveg o\_SKV er en forlengelse av offentlig adkomstveg fra Trøåsvegen, og skal opparbeides i sammenheng med hovedatkomst på tilstøtende plan B1.1. Tilpassing mellom samferdselsformål, i tilknytning til kryssløsningen, er tillatt uten omregulering.

#### **§ 5 Fellesområder**

§ 5.1 Felles avkjørsler er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 5.2 Fellesområder inkluderer også felles parkering. P1, P2, f\_SPP1, f\_SPP2 og f\_SPP3 skal ha tilstrekkelig parkering for B1, B2, B3, BFB, BKS1 og BKS2 samt hensynta gjesteparkering. I tillegg er det satt av 10 parkeringsplasser til barnehagen i Hallsetvegen 6 som kan fungere som felles gjesteparkering utenom barnehagens åpningstider. Innenfor områdene P1, P2, f\_SPP1, f\_SPP2 og f\_SPP3 kan det oppføres carporter. Det tillates ikke å opparbeide flere parkeringsplasser enn det normen tilsier innenfor hvert enkelt byggetrinn. Det skal vurderes om parkering for BKS2 kan innpasses innenfor område P2 eller f\_SPP3. Dersom dette er mulig, skal f\_SPP1 reduseres tilsvarende, og i stedet opparbeides til grøntareal.

§ 5.3 Det skal opparbeides felles plasser for renovasjon etter avtale med Envina AS.

§ 5.4 Det skal opparbeides gode estetiske og funksjonelle felles uteareal min 2,5 daa til bruk for alle boenhetene.

§ 5.5 Veggen f\_SV er felles atkomstveg for B2 og parkeringsanleggene f\_SPP2 og f\_SPP3.

§ 5.6 Parkeringsanlegget f\_SPP2 skal ha hovedatkomst via f\_SV over f\_SPP3 og o\_SGS. Opparbeidelse av parkeringsplasser innenfor f\_SPP3 skal tilpasses atkomst til f\_SPP2.

## **§ 6 Fellesbestemmelser**

§ 6.1 Områder kan kun bebygges etter at geotekniske undersøkelser er gjennomført. Alle tiltak skal gjøres i samråd med geoteknisk ekspertise.

§ 6.2 Bygninger som skal rives, må dokumenteres ved grov oppmåling, beskrivelse og fotografering fra alle sider. 3

§ 6.3 Nybygg i området skal tilknyttes eksisterende fjernvarmenett.

§ 6.4 Det skal sikres gangforbindelse over felt B1.2, fra Hallsetvegen til felt B1.1. I tillegg tillates opparbeidning av vendehammer og annet veiareal for B1.1 innenfor B1.2 sin planavgrensning.

§ 6.5 Følgende parkeringsnorm skal gjelde for BKS1 og BKS2: - Rekkehus: 1,4 plasser pr enhet. - Leiligheter: 1,2 plasser pr enhet.

## **§ 7 Vilkår for gjennomføring**

§ 7.1 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.

## **§ 8 Rekkefølgebestemmelser**

§ 8.1 Utearealene opparbeides samtidig med, og tilpasset etappene for utbyggingen av boligene.

§ 8.2 Samleveg nord for området (Trøåsvegen), vist i reguleringsplan for Hallsetvegen, vedtatt 31.10.02, skal bygges ut i følgende faser:

Fase 1: Veggen opparbeides som anleggs veg, og skal brukes som anleggs veg i så stor grad som mulig under anleggsperioden.

Fase 2: Veggen ferdigstilles som adkomstveg for beboerne. Dette skjer ved ferdigstilling av første leilighet i område B2 eller BKS2.

Fase 3: Veggen, inkl. gang- og sykkelveg og vann- og avløpsledninger, ferdigstilles i henhold til tekniske planer laget av Rambøll/Asplan Viak, datert 01.07.04 og supplerende planer utarbeidet av Sweco, datert 25.03.2014. Dette skjer ved ferdigstilling av 50 % v område B2 eller BKS2.

§ 8.3 VA-plan skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

§ 8.4 Fase 1 av sikringsarbeidet av Håggåbekken skal være gjennomført før utbygging av BKS 1 og BKS 2 kan starte.

§ 8.5 All aktivitet som medfører forverring av områdestabiliteten er ikke tillatt. Utgraving og fundamentering av bygg og infrastruktur skal være kompensert. Lokal stabilitet i byggegrop og lokale fyllinger skal være min.  $\gamma_M$  1,4. Geoteknisk vurdering skal kvalitetssikres av uavhengig foretak i tillegg til uavhengig kontroll etter Plan- og bygningsloven. Alle arbeider som berører grunnen skal planlegges i samråd med geoteknisk fagkyndig. Slike arbeider omfatter, men er ikke begrenset til, utarbeidelse av riggplan, planlegging og utførelse av anleggsveier, rekkefølge ved utgraving og tilbakefylling, mellomagring av gravemasser og plassering av kraner. Det vises for øvrig til punkt 4.2 i geoteknisk rapport 99855001\_N-RIG01\_REV.04 av 22.05.2014.

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