

Plannummer 0491.00
REGULERINGSPLAN FOR
KVERNALAND TORG, KVERNALANDREGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0491.00

Saksnummer 16/260

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å utvikle et sentrumsnært og attraktivt leilighetsprosjekt i form av tre blokker med fire etasjer samt tilhørende parkering og uteareal. Som del av samme byggeprosjekt skal det også reetableres butikk (dagligvare) i første etasje med egen parkering.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Arkitektur**

- 2.1.1 Utbyggingen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk, der alle tiltak i planområdet utgjør en arkitektonisk helhet tilpasset omgivelser og beliggenhet i sentrumsområdet.
- 2.1.2 Utforming og plassering av bygg skal skape gode, veldefinerte uterom og klare adkomst- og trafikkmønster.

2.2 Publikumsrettet utforming

- 2.2.1 Første etasje mot Theodor Dahls veg skal primært ha publikumsrettet utforming med god tilgjengelighet og et åpent uttrykk med høy arkitektonisk kvalitet. Det tilrettelegges for 70 % aktiv fasade i tråd med kommuneplanen.
- 2.2.2 Publikumparkering plasseres i tilknytning til butikk åpent og delvis overdekket på bakkeplan eller i semiåpent garasjeanlegg ved siden av.

2.3 Parkering

- 2.3.1 Parkeringsdekning for leiligheter skal være 1,5 plass per boenhet, sikret i eget anlegg. Det skal opparbeides sykkelparkering tilsvarende minst 1,5 plass per leilighet.
- 2.3.2 Parkeringsdekning for næring skal være 1 plass per 100 m² BRA.
- 2.3.3 Mesteparten av sykkelparkering skal ligge i tilknytning til parkering og boder i lukket parkeringsanlegg. Det skal legges også opp til overdekket sykkelparkering utendørs i nær tilknytning til inngangspartier og overdekket sykkelparkering ved inngangen til næringsarealet.

2.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming legges til grunn for prosjektering av alle leke- og uteområder. Anlegg som funksjonelt henger sammen skal så langt det er praktisk mulig ha planfrie overganger uten trinn og terskler. Interne gangveier bør opparbeides med dekke som gir god synbarhet. Boligblokker skal ha heis fra parkeringsetasje med trinnfri adkomst til heis i alle etasjer. Minst 5 % av parkeringsplasser skal være forbeholdt funksjonshemmede og være i nærheten av heis.

2.5 Miljøvennlig energi

Det skal ved utforming og bruk av områdene, legges vekt på miljø og ressursvennlige løsninger og legges til rette for mottak av fjernvarme eller annen alternativ energiløsning og oppvarming med vannbåren varme.

2.6 Juridisk bindende illustrasjonsplan for U1 etg.

U1 etg., Theodor Dahls veg nivå, opparbeides i tråd med juridisk bindende illustrasjonsplan, som er vedlagt bestemmelsene.

3. KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

3.1 Støy

- 3.1.1 Alle boenheter skal ha privat uteareal som ikke har høyere ekvivalent støynivå enn 55 dBA.
- 3.1.2 Lekeareal og felles uteområde skal ikke ha ekvivalent støynivå over 55 dBA.
- 3.1.3 Boenheter skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.
- 3.1.4 Ved søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige kompenserende tiltak for fasade og uteoppholdsareal.
- 3.1.5 For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates at balkonger innglasses. Slik innglassing skal inngå i rammetillatelsen.

3.2 Byggetrinn

- 3.2.1 Byggesøknad skal vise full utbygging av tomten.
- 3.2.2 Eventuelle byggetrinn skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.
- 3.2.3 Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller rimelige estetiske hensyn uten skjemmende branngavler eller lignende, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjemmende for omgivelsene.
- 3.2.4 I byggesøknad skal det følge med sol- og skyggediagram for vårjevndøgn, 20. mars kl. 15:00 og 1.mai kl.9:00, kl.12:00, kl.15:00, kl.18.00.
- 3.2.5 Leke- og uteoppholdsareal skal ha en skjermet plassering, bilfri/ trafikk sikker adkomst samt sol ved vårjevndøgn (kl. 15:00) på minimum 50 % av arealet.
- 3.2.6 MUA skal oppfylles med minst 25 m² per boenhet.
- 3.2.7 Lekeareal skal oppfylles med minst 150m² per 25 boenheter og skal ikke inngå som en del av MUA. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som en del av leke- og uteoppholdsareal.

3.3 Utendørsplan

- 3.3.1 Det skal utarbeides en detaljert utendørsplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomten.
- 3.3.2 Planen skal vise terrengbearbeidning, belegg, beplanting, parkering, sykkelparkering, avkjørsler, varelevering, adkomster, ramper, grøntareal, forstøtningsmurer, rekkverk, lekeplasser og faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming.
- 3.3.3 Søknaden skal videre redegjøre for material- og fargebruk. Planen skal godkjennes av Time Kommune før IG søknad.

3.4 Teknisk plan

- 3.4.1 Teknisk plan skal være kotesatt og vise fremføring av vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.
- 3.4.2 Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse for slike anlegg kan gis.
- 3.4.3 Overvann i planområdet må tas hånd om på egen tomt og må ledes mot laveste punkter i uteområdet og området for parkering.
- 3.4.4 Det må ikke gjennomføres tiltak som kan føre til økte overvannsmengder eller hurtigere avrenning mot overvannssystemet langs Theodor Dahlsveg eller Kvernelandsvegen, fv. 505.
- 3.4.5 Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendes til Statens vegvesen til gjennomsyn, dette gjelder både Kvernelandsvegen fv.505 og g/s-veg ut mot Kvernelandsvegen, fv. 505.

3.5 Radon

Dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.6 Grunnundersøkelse

- 3.6.1 Det skal utføres grunnundersøkelser på tomten.
- 3.6.2 Forholdene må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser - Arkitektonisk utforming

Bebyggelsen skal oppføres med helhetlig struktur og materialbruk. Store sammenhengende fasader skal utformes med en viss oppdeling eller detaljering som gir variasjon. Intensjoner i illustrasjonsmaterialet vedlagt planforslaget skal være retningsgivende for videre detaljering. Det skal brukes kvalitativ høyverdige og estetiske materialer. Boligene skal ha varierende størrelse og ikke være ensidig mot nord, nordvest eller nordøst.

4.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)

- 4.1.2.1 Det tillates oppført tre leilighetsblokker iht. maks kotehøyde +46,5. Maks kotehøyde gesims 3. etg. +43,2. Maks kotehøyde skjermtak +45,9.
- 4.1.2.2 Bebyggelsen skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak.
- 4.1.2.3 Der hvor plankartet viser byggegrensar skal vegglinn ligge innanfor disse.
- 4.1.2.4 Hver boenhet skal ha 5 m² eget privat uteareal i form av balkong, terrasse e.l.
- 4.1.2.5 For BB2 og BB3 kan det byggjes utkragende balkonger langs fasade mot Kvernelandsvegen.
- 4.1.2.6 Bygge- og formålsgrensen er sammenfallende langs Kvernelandsvegen, fv. 505.
- 4.1.2.7 Balkongene kan krage ut over bygge- og formålsgrensen med maks 1,5 meter og med fri høyde over bakkenivå på min. 3 meter.
- 4.1.2.8 I byggeforbudssonen langs BB3 mot krysset Kvernelandsvegen fv.505 / Theodor Dahlsveg kan det ikke byggjes utkragene balkonger utover byggegrensen.
- 4.1.2.9 Antall boenheter skal til saman være maks 48, fordelt på fire etasjer over grunnen med delvis inntrukket 4. etasje.
- 4.1.2.10 Boligstørrelse skal være på 2- til 5-roms, med tillatt BRA på 50-160 m². Fellesrom/ gjesteleilighet kan oppføres som 1-roms, med mindre BRA tillatt.
- 4.1.2.11 Det tillates en maks samlet BRA på 9700 m².
- 4.1.2.12 Minimum 40 % av boenhetene skal være utformet iht. kravene til tilgjengelighet.

4.1.3 Forretning

- 4.1.3.1 Det skal etableres forretning og parkering under lokk iht. juridisk bindende illustrasjonsplan.
- 4.1.3.2 Arealer for forretning skal lokaliseres med fasade og varemottak mot Theodor Dahlsveg.
- 4.1.3.3 Taket over bebyggelsen skal opparbeides til uteoppholds- og lekeareal for boligene innanfor planområdet.
- 4.1.3.4 Maks tillatt BRA for forretningsarealet er 1150 m².
- 4.1.3.5 Virksomheten skal etableres på bakkenivå, med planfri adkomst fra parkering merket (P1-P2).
- 4.1.3.6 Varemottak skal være på samme side av bygget merket (P3). Avfallshåndtering for næringsarealet tilrettelegges som del av varemottaket.

4.1.4 Renovasjonsanlegg f_Ren

- 4.1.4.1 Skal være felles for alle boenheter innanfor planområdet.
- 4.1.4.2 Arealet tilrettelegges med nedgravde containere, der fylling, heving/tømming og annet teknisk vedlikehold skjer fra toppen.
- 4.1.4.3 Anlegget skal ha universell utforming.
- 4.1.4.4 Fysisk utforming og teknisk løsning skal følge kommunens krav i forhold til estetikk, hygiene og sikkerhet.
- 4.1.4.5 Det må sikres god drenering fra overflaten eller anleggets innside.

4.1.5 Uteoppholdsareal f_Ute 1-2

- 4.1.5.1 Skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.
- 4.1.5.2 Områdene skal henge sammen og tilrettelegges som sosiale møtesteder med høy estetisk og funksjonell standard.
- 4.1.5.3 I områdene skal det etableres grillplass med fast grill, benker og bord og beplantning av trær og busker.
- 4.1.5.4 Overdekket sykkelparkering kan oppføres ved inngangspartier til boligene. Utover dette tillates ikke lagring av gods/utstyr uten praktisk funksjon knyttet til arealene.

4.1.6 Gangvei Gs4-5

Skal anlegges som gangtrasé ned til veg i nord. Gangvegen skal ha fast dekke med kontrastfarge som gir god synbarhet mot omgivelsene.

4.1.7 Lekeplass f_Lek 1-3

Skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Arealet tilrettelegges med sandkasser og lekeapparat/løsninger tilpasset ulike aldersgrupper, med vekt på funksjoner som stimulerer sanseapparat, motorisk utvikling, fysisk aktivitet og sosial utvikling. Lekearealene skal være trygge og inkluderende for alle.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veg o_V 1 - 4

- 4.2.1.1 Av areal avsatt til veg skal (o-V1) være avkjørsel til varelevering/renovasjon næring.
- 4.2.1.2 o-V2 skal være adkomst til renovasjonsanlegg.
- 4.2.1.3 o-V3 skal være adkomst til naboeiendom i nord.
- 4.2.1.4 o-V4 skal være fotgjengerovergang.
- 4.2.1.5 o-V5 skal være adkomst til parkering for beboere, næring og naboeiendom.

4.2.2 Gang- og sykkelvei o_Gs 1 – 2 og Gs 3-6

- 4.2.2.1 o_Gs1 skal etableres som offentlig gang- og sykkelvei langs Gretebakken mellom Kvernlandsvegen og kjørbar del av Gretebakken.
- 4.2.2.2 o_Gs2 skal etableres som offentlig gang- og sykkelveg langs langs Theodor Dahlsveg mot Kvernlandtorg og næringsdel.
- 4.2.2.3 Gs3 skal etableres som privat gang- og sykkelveg ved område for naboparkering mot nord-øst.
- 4.2.2.4 f_Gs4-5 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. De skal etableres som privat gang- og sykkelveg ut av/ inn i planområdet i nord med en universell utformet stigning på max 1:20 og max 1:12 ved korte partier med max 5 m lengde. Traséen skal ha en bredde på 1,8 meter. (TEK17).
- 4.2.2.5 Gs6 skal etableres som privat gang- og sykkelveg ved forretning Theodor Dahlsveg.

4.2.3 Uteoppholdsareal f_Ute 3-4

- 4.2.3.1 f_Ute3-4 er randområder mot veg. Arealene skal være pent arrondert og beplantes med gress og busker. Disse arealene inngår ikke i uteoppholdsarealet.
- 4.2.3.2 f_Ute3 følger stigning til gang- og sykkelstien.

4.2.3.3 f_Ute4 skal følge stigningen til Kvernelandsvegen, fv. 505.

4.2.4 Parkeringsplasser for nabo

Det tilrettelegges for parkering for 2 personbiler inn fra nabo i øst under utendørsareal for boligene og over areal for rampe i parkeringsanlegg i u1 etg. (Reg.best.8.01).

4.2.5 Parkeringsplasser P1,P2 og P3

4.2.5.1 Dette er areal for nærparkering og varelevering/renovasjon næring i tilknytning til forretning.

4.2.5.2 Ved P1 anlegges det 6 nærparkeringsplasser langs fasaden til forretning ved innkjøring til parkeringsanlegg hvorav 1 av disse parkeringsplassene nærmest inngang forretning er reservert for bevegelseshemmede.

4.2.5.3 Ved P2 anlegges det 15 p-plasser på naboeiendommen, hvorav 1 av disse parkeringsplassene er reservert for bevegelseshemmede.

4.2.5.4 P-plasser skal ha tydelig oppmerking.

4.2.5.5 Ved P3 anlegges det varelevering/renovasjon næring i lomme langs Theodor Dahlsveg.

4.2.6 Parkeringshus, -anlegg

4.2.6.1 f_P-a1 skal anlegges som to-vegs nedkjøringsrampe til parkeringskjeller under bakkenivå. Rampen skal ha en stigning på 1 : 8/ 1:10/ 1: 12 ved kurve med en innvendig bredde på 5,5 meter / +1 m sikkerhetsavstand i kurve.

4.2.6.2 f_P-a2 Felles parkeringsanlegg for alle boenheter i planområdet etableres i U1-etasje under blokk Bb1 samt under blokk Bb1, Bb2 og Bb3 i U2 etg.

4.2.6.3 Det etableres faste plasser for beboerne samt avsettes et samlet område for min 20% gjesteparkeringsplasser nærmest innkjøring eller på annet lett tilgjengelig område. Det resterende parkeringsarealet i U1 etg. tilrettelegges for besøkende for forretning.

4.2.6.4 Parkeringsanlegget skal ha 1,5 p-plass per boenhet, hvorav minst 20 % skal ha lademulighet for elbil.

4.2.6.5 5 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede (HC). HC-plasser skal lokaliseres nærmest mulig heissjakter.

4.2.6.6 Anlegget skal i tillegg omfatte sykkelparkering, trapperom, heissjakter, teknisk rom samt seksjoner for boder.

4.2.6.7 Anlegget skal være overbygd med blokkbebyggelse og uteoppholdsareal

4.2.7 Formålsgrenser

4.2.7.1 Formålsgrense og byggegrense er sammenfallende langs Kvernelandsvegen, fv. 505.

4.2.7.2 Balkonger kan krage ut 1,5 meter utover formålsgrense og byggegrense.

4.2.7.3 I byggeforbudssonen langs Bb3 mot krysset Kvernelandsvegen fv.505 / Theodor Dahlsveg kan det ikke bygges utkragene balkonger utover byggegrensen.

4.2.7.4 Innenfor planavgrensningen tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål; kjøreveg, fortau og annen veggrunn – i samsvar med detaljprosjektering og byggeplaner grunnet terrengtilpasning m.m.

- 4.2.7.5 Behov for eventuelle mindre justeringer av reguleringsplanen vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone – friskt H140_1-3

- 5.1.1 Innenfor frisktsoner skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over veiens planum i siktreningen.
- 5.1.2 Sonene er avsatt med utgangspunkt i frisktlinjer på 20 meter, målt fra midt i avkjørsel 4 meter innenfor tilstøtende vei.

5.2 Bestemmelsesområde

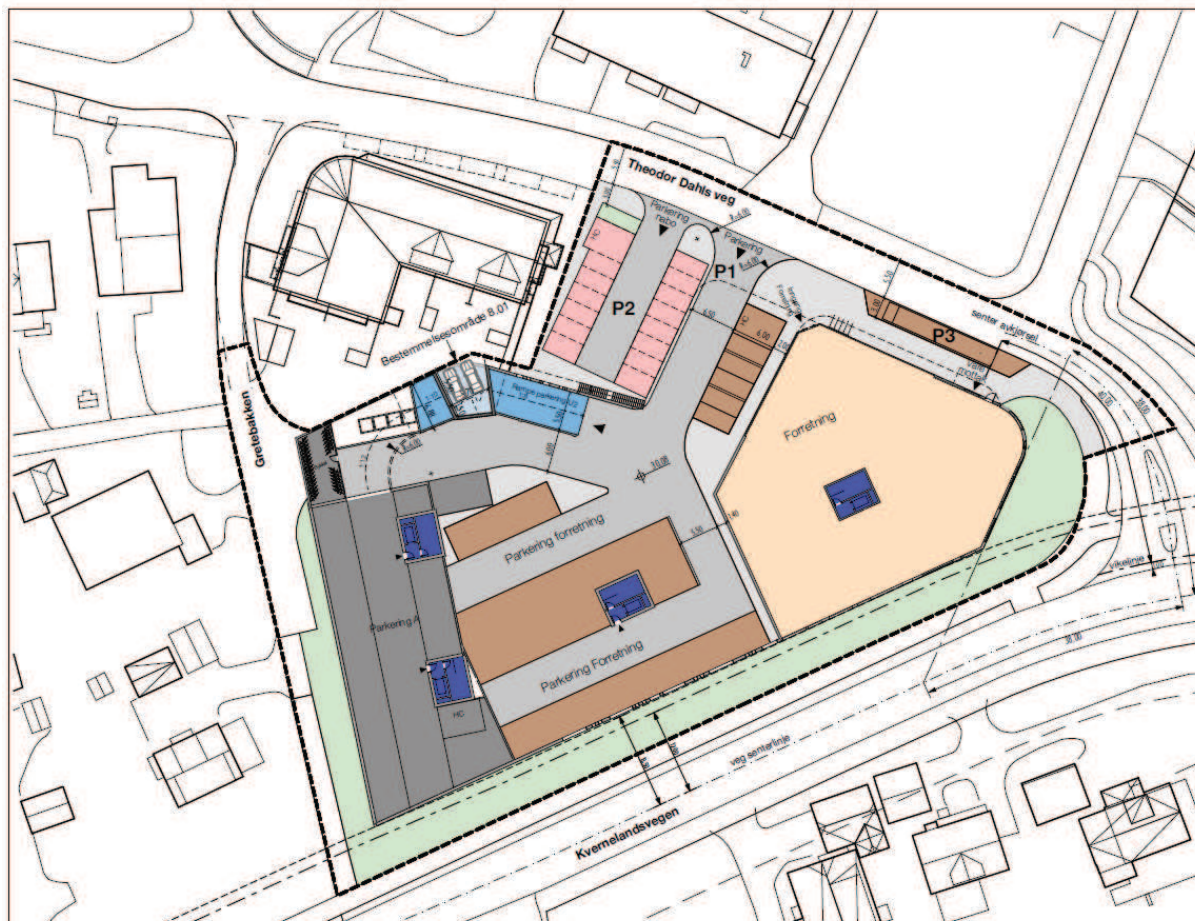
Bestemmelsesområde merket Reg.best 8.01. Dette området gis en vertikal inndeling i tre plan, der nedre plan innlemmes i område for rampe i parkeringsanlegget. Midterste plan skal tilrettelegges med to parkeringsplasser for naboer i øst. Tak over parkering inngår i uteoppholdsareal. Maks tillatt BRA er på 50 m².

Bestemmelsesområde merket Reg.best 8.02. Det tilrettelegges for oppstillingsplass brannbil med en størrelse på 6x12m. Bredden utover kjørebane skal være tilstrekkelig utformet for støtte av brannbilen. Oppstillingsplassen skal markeres/ skiltes for å sikre snørydding og det gjøres tiltak for å unngå at parkering av biler og lignende hindrer brannvesenets bruk av oppstillingsplass.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at avtale om tilknytning til fjernvarme er inngått, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.
- 7.2 Renovasjonsanlegg og system for avfallshåndtering skal være opparbeidet og i funksjon innen det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.
- 7.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boligbygg, skal krav til parkering og MUA iht. punkt 2.3 og 3.2 være oppfylt for det antall boenheter søknaden omfatter.
- 7.4 Byggetrinn 1 må fungere og få et helhetlig uttrykk uavhengig av byggetrinn 2, inklusiv adkomst, parkering, utendørsareal og lekeplasser.
- 7.5 Før det kan gis ferdigattest for nye boligbygg skal det være ferdig opparbeidet lekeareal, utomhusarealer og tilhørende adkomstveger og ramper iht. godkjent utendørsplan.
- 7.6 Ny vann- og kloakkledning langs Theodor Dahls veg skal opparbeides samtidig med første byggetrinn.
- 7.7 Gang- og sykkelveg mot nord (Gs1) skal opparbeides samtidig med første byggetrinn.
- 7.8 Før det kan gis ferdigattest til boligbygg skal Theodor Dahls veg være opparbeidet iht. godkjent regulering på strekningen krysset Theodor Dahls veg/ Kvernelandsvegen til krysset Theodor Dahls veg/ Gretebakken.

Juridisk bindende illustrasjonsplan for U1



-  Forretning
-  Felles gangareal og trapp
-  Kjøreareal
-  Privat parkering boliger
-  Parkering forretning
-  Privat heis og trapp
-  Rampe til privat parkering f_P-a1
-  P2 naboparkering