

Plannummer 0248.00**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE
AVGRENSET AV ARNE GARBORGS VEG,
KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅBAKKEN VEST****REGULERINGSBESTEMMELSER****DETALJREGULERING**

PlanID 1121.0248.00

Saksnummer 20/3288

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende veianlegg.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utnyttelse

Hver tomt kan ha et bebygd areal på inntil 40 % (BYA 40 %) inklusiv garasje/ carport.

2.2 Terrengtilpasning og estetikk

Ved nybygg eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses den enkelte tomt og særlig vise omsyn til bolig og terreng på tilgrensende tomt.

2.3 Støy

Før innflytting i nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs støynivå ikke overstiger 30 dBA og at det er tilstrekkelig uteoppholdsareal for hver boenhet som har støynivå under 55 dBA.

2.4 Kloakkledninger

Over tomt 19/380 og 2/175 går det private kloakkledninger. Disse må flyttes eller tas hensyn til ved bygging på tomtene.

2.5 Byggegrenser

2.5.1 Garasje/ carport kan plasseres nærmere tomtegrense enn det byggegrensen viser.

2.5.2 Langs offentlig veg kan garasje/carport plasseres 1 meter fra vegkant hvis den står langs vegen.

2.5.3 Står garasjen vinkelrett på vegen skal det være 5 meters avstand.

2.5.4 Hvis plassering av garasje i tomtegrensen gjør at det blir nødvendig med branntiltak skal disse tas på garasje.

2.5.5 Ved plassering i tomtegrense må det tas hensyn til bebyggelsen på naboområdet og deres uteareal med tanke på sol- og utsiktsforhold.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1, BF2, BF3)

3.1.1.1 Ubebygget del av tomt/ sol- og skyggeanalyse

- For tomter med mer enn en boenhet må det være plass til et lekeområde på omtrent 50 m².
- Hver boenhet skal ha et uteareal på minimum 25 m². Noe av dette arealet skal være privat.
- Ved nybygg eller vesentlig endring av eksisterende bygg, skal det i byggesøknad dokumenteres at det er sol på minimum 25 % av utearealene ved høst-/vårjevndøgn kl. 1500. Sol- og skyggeanalysen skal og vise sol- og skyggeforholdene ny bebyggelse gir på nabotomtene.

3.1.1.2 Parkering

For hver boenhet skal det tilrettelegges parkeringsareal i henhold til tabellen nedenfor.

Størrelse på boenhet	Felles parkering	Individuell parkering
over 80 m ²	2	2 + 0,5
mellom 30 og 80 m ²	1,5	1,5 + 0,5
mindre enn 30 m ²	1	1 + 0,5

3.1.2 Delfelt BF1

3.1.2.1 Høyde

- Boliger med kjeller eller som er oppført på planert terreng, kan ha mønehøyde på inntil 7 meter målt fra topp grunnmur. Gesimshøyden kan være inntil 6 meter målt fra topp grunnmur.
- Boliger med underetasje kan ha mønehøyde på inntil 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden kan være inntil 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Delfelt BF2 og BF3

3.1.3.1 Høyde

- Boliger med kjeller eller som er oppført på planert terreng kan ha mønehøyde på inntil 8 meter målt fra topp grunnmur. Gesimshøyden kan være inntil 7 meter målt fra planert terreng.
- Boliger med underetasje kan ha mønehøyde på inntil 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden kan være inntil 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 Delfelt BK1

3.1.4.1 Boligbebyggelse - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt BK1 tillates etablert 3 boenheter.

3.1.4.2 Høyde

Maks byggehøyder fremgår av plankart.

3.1.4.3 Parkering

- For hver boenhet skal det tilrettelegges for 2 bilparkeringsplasser og 3 sykkel-parkeringsplasser.

- b) Det skal ikke opparbeides p-areal for flere plasser enn tillatt i denne bestemmelsen.
- c) Det skal etableres beplantning og grønne innslag på adkomstsonen av boligene. Dette kan enten være i form av buffersone langs veg eller som avgrensede grøntsoner.
- d) Det tillates garasje innenfor byggegrensen. Denne kan ha maks 30 m² BYA.

3.1.4.4 Utforming

Boliger skal oppføres med flatt tak.

3.1.4.5 Mur/levegg

- a) Murer kan etableres iht plankartet og tilpasses til eksisterende murer og terrengforhold.
- b) Det tillates etablert levegg i forbindelse med terrasse/ uteoppholdsareal. Levegg kan etableres nærmere nabogrense enn 4 meter.

3.1.4.6 Anleggsfase

I anleggsperioden skal det etableres midlertidig snuplass for lastebil på egen tomt.

3.1.4.7 Byggegrenser

Det tillates etablert trapp og mur utenfor byggegrensen.

3.1.4.8 Brannsikkerhet

Bygningene skal opparbeides med brannskillende konstruksjoner iht. brannstrategi datert 01.06.2021, utarbeidet av Head Energy AS.

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

3.2.1 Kommunal vei

Vegen skal være 4 meter bred og opparbeidet med snuhammer dimensjonert for liten lastebil.

3.2.2 Stengning av vei

Vegsperringen skal sperre for biler, men slippe sykler gjennom.

3.2.3 Annet veiareal – støyvoll

Topp støyvoll skal være kote 32,5. Vollen kan kombineres med skjerm i dette området.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringszone (H140)

I område merket frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

1. Byggetrinn innenfor BK1, datert 28.04.2021

Utbyggingen skal skje i tråd med figur 1, med mindre det kan dokumenteres at annen rekkefølge er mer hensiktsmessig.



Figur 1: *Illustrasjon_Byggetrinn 28.04.2021*