

Reguleringsplan for boligområde ved Torvmyrveien, Øvre Grødem, plan 202202

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1127 202202

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utnyttelse

Fordeling og plassering av typologiene skal sammen med tomteinndeling dokumenteres ved byggesøknad.

Maks byggehøyder er vist i plankartet.

2.2 Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres maks 0,8 bilparkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkering per boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede. HC-plassene kan ikke samles i et område, og skal fordeles i planområdet. Parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Sykkelparkeringsplasser skal være etablert før tilhørende boliger kan tas i bruk. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet + 1 per soverom i tillegg. Det skal etableres 0,5 gjesteparkeringsplasser for sykkel pr boenhet. For rekkehus skal sykkelparkering etableres på egen tomt eller i bod. For boliger i felt BB1 og BB2 skal minimum 50% av sykkeloppstillingsplassene etableres under takoverbygg nær inngangspartier. Hvor sykkelparkering er løst samlet under takoverbygg, eller nær inngangspartier, skal det etableres ladepunkt for elsykkel.

2.3 Overvann

Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, slik at avrenningen ikke blir større enn situasjonen før utbygging. Fordrøyning skal skje etter prinsippene i VA-rammeplan. Overvann kan håndteres i åpne og/eller lukkede løsninger innenfor areal avsatt til offentlig lek og felles uteoppholdsarealer.

Det stilles krav til en blågrønn faktor (BGF) for området på 0,64.

3. Krav til søknad om byggetillatelse:

3.1 Støy

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles. Samlet støybelastning skal ikke overskride Lden 55dB på privat uteplasser til nye boliger innenfor planområdet.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Alle boenheter skal ha privat uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Privat uteplass kan ligge på bakken og være terrasse/takterasse og balkong/veranda. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

3.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for bebyggelse med tilhørende anlegg. Det skal sikres gode overganger mellom nye tiltak og eksisterende situasjon. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, møblering, atkomst, gangveger, murer/gjerder, postkassestativ, renovasjonsløsning osv. Utomhusplanen skal ved trinnvis utbygging vise situasjon for ubebygde arealer utenfor #3 og #4.- Beregning av BGF basert på utomhusplanen skal legges ved utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

3.3 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden iht. T-1442/21.

3.4 Massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angis håndteringen av stedlige masser innenfor planområdet, og masser som skal transporteres ut av området. Planen skal søke å få gjenbrukt massene innenfor planområdet eller innenfor nærliggende regulerte områder for å redusere transportbehovet.

Før matjord fjernes fra området, skal det tas prøver for å påvise eventuell forekomst av potetål. Behandling, deponering og flytting av jord med potetål eller andre skadeorganismer skal skje etter gjeldende regler. Matjord med potetål kan gjenbrukes innenfor planområdet dersom rette myndighet tillater det. Matjord skal så langt det er mulig benyttes til grøntområdene i planområdet eller på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1, BB2 og BK1-BK4)

Alle byggehøyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.

Der det ikke er krav om heis, skal minst 50 % av boligene etableres som tilgjengelig bolig, eller forberedt til tilgjengelig bolig. Inngangsparti skal være trinnfrie. Tilgjengelige boliger skal ha alle hovedfunksjoner på samme nivå som inngangsparti. Boliger forberedt til tilgjengelig bolig skal ha alle funksjoner med unntak av soverom på samme nivå som inngangsparti, boligen skal være forberedt til at soverom skal kunne etableres på samme nivå som inngangsparti.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1, BK2, BK3 og BK4)

Delfelt kan inndeles i tomter, det tillates en boenhet per tomt.

Utenfor byggegrense tillates boder opp til 8 m². Boder og sykkelparkering tillates i tillegg til maks BRA for hver delfelt.

Rekkehus skal ha uteoppholdsareal på til sammen minst 60m² per bolig. Uteoppholdsarealet skal ha minimum 50% sol ved sommersolverv klokken 18.

Det skal være brudd i rekkehusrekker BK1-BK4, en rekke skal ikke bestå av mer enn fire sammenhengende boenheter.

Felt BK1

Det skal etableres 10 boenheter i form av rekkehus.

4 rekkehus mot vest skal ha saltak med møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde 7,2 m, maks mønehøyde maks 9,3 m.

Øvrige 6 rekkehus skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 7,7 m.

Maks BRA 1800 m²

Fasade mot nord skal brytes opp ved bruk av ulike materialer eller sprang i fasaden minst én gang i horisontal retning.

BK2

Det skal etableres 12 boenheter i form av rekkehus. Maks BRA 1680 m²

6 rekkehus i nord tillates med 3 etasjer og møneretning øst-vest. Maks gesimshøyde 6,9 m, maks mønehøyde 10,5 m.

6 rekkehus i sør tillates med 2 etasjer og møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde 6,1 m, maks mønehøyde 8,2 m.

BK3

Det skal etableres 12 boenheter i form av rekkehus. Maks BRA 1400 m²

4 rekkehus i nord skal ha saltak med møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde 7,4 m, maks mønehøyde 9,5 m.

8 rekkehus i sør skal ha saltak med møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde 6,1 m, maks mønehøyde 7,8 m.

Det skal etableres gangvei øst-vest mellom hagene i BK3.

BK4

Det skal etableres 11 boenheter i form av rekkehus. Maks BRA 1100 m²

Rekkehusene skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 6,3 m.

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Det skal etableres privat uteoppholdsareal på minimum 8 m² til hver boenhet. Privat uteoppholdsareal skal ha minimum 50% sol ved sommersolverv klokken 18.

Min.15% av leilighetene skal ha minst 3 soverom.

Leilighetene skal ha minimum et soverom mot stille side.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA.

Nødvendige tekniske rom tillates etablert over regulert byggehøyde.

Overbygd sykkelparkering tillates i tillegg til maks BRA for hver delfelt.

BB1

Det skal etableres 14 boenheter. Maks BRA 670 m².

Bygg skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 6,4 m.

BB2

Det skal etableres min. 26 og maks 31 boenheter. Maks BRA 2900 m².

Bygg skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 12,9 m og 9,4 m (inntrukken etasje).

Det tillates rekkverk på maks 1,2 meter over maks byggehøyde i inntrukken etasje.

Det skal etableres parkering innenfor #2, under bebyggelsen i felt BB2. Det skal etableres heis fra parkering for å sikre trinnfri atkomst til boliger.

Det tillates bro eller svalgang for å forbinde de to byggene i feltet.

Lek og uteoppholdsareal (felt f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3, f_GT, f_AUT1-3)

Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

f_LEK 1, f_LEK2, f_LEK3 og f_AUT1 er felles for alle boliger i planområdet

Det skal være sol på minst 50% av f_LEK2 og f_LEK3 ved sommersolverv klokken 18. Det skal være sol på minst 50% av f_LEK3 ved vårjevndøgn klokken 15.

f_LEK1 skal ivareta opphold og lek for alle aldersgrupper. Det tillates etablert sandlek innenfor f_LEK1.

Det skal være sol på minst 50% av f_LEK1 ved vårjevndøgn klokken 15 og sommersolverv klokken 18 i alle byggetrinn.

Det skal etableres universelt uformet gangforbindelse mellom f_P og inngang til boliger i BB1.

F_AUT1 skal utformes som akebakke. Terrengbehandling, fri bredde og vegetasjon skal tilpasses aking. Det tillates ikke faste installasjoner som kan være til hinder for aking.

Annet uteoppholdsareal (f_AUT2)

Feltet skal beplantes for å sikre en buffer mot øst. Det skal plasseres en benk orientert mot vest eller sør.

Annet uteoppholdsareal (f_AUT3)

Feltet skal beplantes.

Renovasjon (felt f_RA)

Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg for håndtering av avfall. Plan for søppelhåndtering, både valg av løsning og kjørerute for renovasjonsbil, må legges ved byggesøknad i alle utbyggingstrinn.

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

Gatetun (f_GT1)

Gatetun er felles for BK1, BK2 og BB1.

Gatetun skal opparbeides med dekke av belegningsstein, variasjon i belegg skal fremheve ulike soner for opphold, og det skal plasseres minst 3 ulike mobile funksjoner i gatetunet. (eks. benk, grill, plantekasser eller andre flyttbare elementer som gir økt kvalitet på området). Arealet skal oppleves attraktivt for lek og opphold.

Kjøreveg (felt o_KV1)

O_KV1 er atkomst til planområdet. O_FO skal opparbeides samtidig med o_KV1.

Parkering (felt f_P)

F_P er felles for BK1-BK4 og BB1-2. Det skal etableres minst 5 gjesteparkeringsplasser. Nord for innkjøringen til f_P skal det sikres et skille i form av beplantning mellom parkering og kjøreveg o_KV2 i nord-sør retning.

Gang- og sykkelveg (felt O_GS1)

Plassering av O_GS1 kan justeres med 0,5 meter for bedre tilpasning til tilgrensende felt. O_GS1 skal sikre offentlig atkomst til f_LEK1.

Annen veggrunn- grøntareal (felt o_AVG2)

o_AVG2 skal beplantes.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (#1 Parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres parkering under bebyggelsen. Fri høyde i p-kjeller skal være minimum 2,2 meter. Det skal ikke være synlige deler av parkeringsanlegg mot sør og nord med unntak av gangatkomst til parkeringsanlegg.

Parkeringen er felles for BK1, BK2 og BB1. Boder for felt BB1 kan plasseres i parkeringsanlegg.

Areal medregnes ikke i utregning av total BRA.

5.2 Bestemmelsesområde (#2 Parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres parkering under bebyggelsen. Parkeringsanlegget kan etableres under bakken eller i byggets første etasje. I begge alternativ avgrenses parkering av #2, og kan etableres utenfor byggegrense. Fri høyde i p-kjeller skal være minimum 2,2 meter. Parkeringsanlegget er felles for BB2, BK3 og BK4. Boder for felt BB2 kan plasseres i parkeringsanlegget.

Ved etablering av parkering i byggets første etasje skal fasader mot nord opparbeides med variasjon som beplantning, utspring og/eller materialbruk for hver 5. meter. Fasade mot sør skal ha samme variasjon for hver 10. meter.

Areal medregnes ikke i utregning av total BRA.

5.3 Bestemmelsesområde (#3 midlertidig bygge- og anleggsområde)

Bygge- og anleggsområde #3 sikrer riggområde ved bygging av plan 2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset. Bebyggelse i #3 (tilsvarende #1 og #3 i plan 2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset) tillates når behov for riggområde opphører.

5.4 Bestemmelsesområde (område #4 og #5 midlertidig atkomstveg)

#4 disponeres i avgrenset periode til midlertidig atkomstveg til planområdet. Midlertidig atkomstvei skal opparbeides med belysning og tilhørende fortau. Endelig prosjektering og utforming av midlertidig vei fra øst må avklares med kommunen. Anleggstrafikk tillates ikke på midlertidig atkomstvei innenfor bestemmelsesområdet.

Behov for midlertidig atkomst #4 opphører når o_KV1 og kryss i Torvmyrveien sørvest for planområdet, regulert i plan 2016001 Detaljreguleringsplan for FV. 4592 Grødemveien, er etablert.

Når behov for midlertidig atkomst opphører skal veiareal tilbakeføres til dagens standard, og tilpasses o_KV3. Tilbakeføring medfører at det tillates avvik fra kommunalteknisk norm da dagens vei ikke oppfyller denne standard.

Midlertidig atkomstveg internt i planområdet etableres innenfor #5. Midlertidig atkomstvei skal opparbeides med belysning og tilhørende fortau. Endelig prosjektering og utforming av midlertidig vei fra øst må avklares med kommunen.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

Eksisterende høyspentledning gjennom området må flyttes før det gis igangsettingstillatelse for boliger i planområdet.

BB2, BK3 og BK4 kan ikke bygges ut før bestemmelsesområde #3 (tilsvarende #1 og #3 i plan 2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset) opphører.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Det skal i alle utbyggingstrinn dokumenteres at overvannsbelastningen på det kommunale nettet, samt på tilgrensende arealer, ikke blir større enn i dagens situasjon .

Permanent eller midlertidig kjøreadkomst til planområdet skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. Adkomstveg over gnr./bnr. 48/43 skal fjernes før midlertidig bygge- og anleggsområde #3 (tilsvarende #1 og #3 i plan 2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset) tas i bruk. Midlertidig adkomstveg i #4 og #5 skal være etablert før adkomstveg over gnr./bnr. 48/43 fjernes.

Deler av o_KV2 må opparbeides samtidig som midlertidig atkomstveg #4.

Ved trinnvis utbygging med mer enn 24 boenheter skal det etableres minimum 30 m² f_LEK1 per boenhet. Før det gis brukstillatelse for mer enn 4024 boenheter skal hele feltkvartalslekeplass f_LEK1 være opparbeidet.

Dersom det er gitt brukstillatelse for boliger i BK1, BK2 eller BB1 skal o_KV1, o_FO og f_RA opparbeides senest 12 måneder etter bestemmelsesområde #3 (tilsvarende #1 og #3 i plan 2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset) opphører.

Beplantning skal senest være etablert første vekstsesong etter boliger tas i bruk.

Følgende tiltak skal være realisert før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor det enkelte delfeltet.

Boligfelt	BK1	BK2	BK3	BK4	BB1	BB2
Tiltak						
O_KV1 og o_AVG2			X	X		X
O_KV2 eller #4	X	X			X	

O_FO			X	X		X
F_GT1	X	X				
O_GS1				X		
F_P			X			X
F_LEK2	X	X			X	
f_LEK3			X	X		X
F_AUT1		X			X	
F_AUT2				X		X
F_AUT3			X			X
#1 Parkeringsanlegg	X	X			X	
#2 Parkeringsanlegg				X		X
Midlertidig #3 opphørt			X	X		X
Midlertidig #4 opphørt			X	X		X