

Detaljregulering for Vistelet 3, gnr 59 bnr 118

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2019002

Saksnummer KST 26/20

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et boligområde med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende prinsipp for uterommene. Dette gjelder også inngangspartiene, p-kjeller samt adkomst til den. Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Lekeplass og felles uteoppholdsreal skal utformes slik at alle kan nå fram til apparater, benker, bord og lignende. Ganglinjer skal utformes med naturlige ledelinjer. Det skal ikke plantes trær og busker som kan fremkalle en sterk allergisk reaksjon.

2.2 Estetikk

For alle tiltak i området skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

Fasaden i 1. etasje mot Vistelet skal være åpen og aktiv. Fasadematerialet skal være lys tegl. Langs Vistelet, i 1. etasje, der fasaden er tilbaketrukket, kan det tillates tre.

2.3 Høyder

Maks. høyder er vist på plankart. Det tillates avvik på +0,5m. Enkle elementer som piper, heis og mindre tekniske elementer kan etableres inntil 1,2m over påført høyde.

2.4 Forurensede masser

Masser som skal brukes på utearealer planlagt til lek og opphold skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

2.5 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,5m tillates nord i området. Hvis terrengspranget er høyere enn 1,5m skal terrenget terraseres og beplantes.

2.6 Blå-grønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor på 0,65 innenfor planområdet. Planområdet skal ikke gi økt (korttids) avrenning i forhold til faktisk avrenning før utbygging. Arealer for overvannshåndtering skal være på egen tomt og kan inngå som en del av felles uteoppholds- og lekeareal og annen veggrunn. For å oppnå kravet skal det sikres nok areal for infiltrasjon og vegetasjon eller fordrøyning.

2.7 Massehåndtering

Det skal legges til rette for reduksjon av overskuddsmassene, gjenbruk og materialgjenvinning fremfor utfylling og deponering. Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

2.8 Miljøforhold i anleggsfasen

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-1442/2016 legges til grunn.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

All parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken innenfor f_SPA. Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) per boenhet, i felles parkeringsanlegg.

Av det totale antall parkeringsplasser skal 10% av plassene etableres som HC-plasser. Det skal legges til rette for ladepunkt av elbil på alle parkeringsplasser.

Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pluss 1 per soverom per boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, godt belyst og det skal være mulig å låse syklene. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel. Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplassene. Det skal i tillegg etableres 0,5 sykkelparkeringsplass per boenhet for gjester nær inngangen.

Minste felles uteoppholdsareal per boenhet skal være 30m². Hver bolig skal ha min. 8m² privat uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes som lekeplass eller uteoppholdsareal. Minst. 50% av leke- og felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolværv kl.18.00.

Maks. 50% av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget.

3.1.2 Blokkbebyggelse BBB

Det tillates totalt inntil 930m² BRA samt 640m² parkeringskjeller. Det tillates etablert maks. 10 boenheter innenfor planområdet. Minste antall boenheter oppført innen planområdet settes til 7 boenheter.

Der det ikke er angitt byggegrense sammenfaller den med formålsgrensen.

Innenfor formålsgrensen tillates balkonger og terrasser som ligger utenfor byggegrensen. Balkongene skal ha en min. dybde på 2m. Det tillates at maks. 50% av arealet til balkonger/terrasser mot nordvest innglasses. Arealet skal være uoppvarmet og innglassingen skal utføres med ett-lags glass uten rammer. Det tillates solskjerming. Balkongene skal krage ut ellers så tillates det tilbaketrukkete runde stålsøyler.

Konstruksjoner og bygningsdeler nærmere enn 4,0 m mot nabogrensen med tomt 59/179 må utføres som branncellebegrensende konstruksjon, jf. ved søknadstidspunkt gjeldende boligteknisk forskrift.

Det tillates også etablert en åpen men overdekket gang med trapp mellom byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

Maks. 20% av alle boenheter kan være mindre enn 60m². Minimum 15% av alle boenheter skal være familieboliger og ha minimum 3 soverom. Ingen boenheter skal være under 40m².

3.1.3 Uteoppholdsareal f_BUT

Området er avsatt til felles uteoppholdsareal og skal fungere som møteplass. Det skal over hele parkeringskjelleren legges til rette for et vekst- og drenssjikt på min. 0,5m, bortsett fra gang/oppholds- og terrassearealer med fast overflate. Det skal på 30% av uteoppholdsarealet som ligger over parkeringskjelleren legges til rette for større beplantning som store busker og små trær, med et vekst- og drenssjikt på min. 0,8m. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle jordlag.

Det skal settes opp flettverksgjerdet med en maskevidde på 50mm eller gjerdet med lignende tetthet langs grensene til naboene der det ikke er eksisterende gjerde.

3.1.4 Lekeplass f_BLK

Opparbeidelse av nærlekeplass skal skje i samsvar med føringene i utomhusplan. Detaljert plan for f_BLK utarbeides ved rammesøknad. Innenfor område avsatt til lekeplass skal det etableres 150m² nærlekeplass med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulerer til aktivitet. Lekeapparater skal være tilpasset barn i alderen 0-6 år. Det skal etableres benker i tilknytning til lekeplassen og min. 3 lekeapparater/aktiviteter. Det skal brukes lekeapparater av naturlig material, som f.eks. tre.

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

3.2.1 Kjøreveg o_SKV1 og f_SKV2

O_SKV1 er offentlig og anses som ferdig opparbeidet.

F_SKV2 er felles adkomst til parkeringskjelleren.

3.2.2 Gatetun f_SGT

Området f_SGT1 og f_SGT 2 er felles og skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Området skal ivareta myke trafikanter, samt ha grønne områder som buffer mellom privat uteoppholdsareal og veg. Privat felles uteoppholdsareal skal skjermes med beplantning. Det skal avsettes areal til sykkelparkering innenfor området. Området skal heves med kantstein fra vegnivå og innkjørselen til parkeringsanlegget.

3.2.3 Parkeringsanlegg f_SPA

F_SPA er felles parkeringsanlegg under bakken. Arealer til rampe for bil, teknisk rom, sportsbod, bil- og sykkelparkering samt avfallsrom inngår i f_SPA. Deler av arealet er eksponert mot veien. Samla BRA til f_SPA (p-kjeller, sykkelparkering, sportsboder, teknisk rom, avfallsrom, innkjøring) er 640 m².

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt (§ 11-8 a)

Hindring i frisiktsoner i høyde 0,5m til 3m fra vegplan er ikke tillatt.

4.2 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates det etablert åpen men overdekket gang og trapp. Arealet skal fremstå som åpent og lett. Det tillates ikke tett rekkverk. Det tillates vindskjerming i glass der det er nødvendig. Vindskjerming skal utføres i rammeløst sikkerhetsglass eller materialer som gir lignende gjennomsiktighet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- Grunnundersøkelser med tiltaksplan må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak skal være i samsvar med forskriftskrav.

- Ved rammesøknad skal det dokumenteres godkjent vann- og avløpshåndtering og overvannshåndtering. Rammesøknad skal også inneholde redegjørelse for oppnådd blågrønn faktor.

- Ved rammesøknad skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser utforming av det aktuelle planområdet. Planen skal vise uteoppholdsareal på bakkeplan med sol- og skyggeforhold og fastlagt kjøreadkomst. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og sykkelparkering.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet i området.

- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det dokumenteres at overskuddsmasser blir mest mulig gjenbrukt og brukt til materialgjenvinning. Overskuddsmasser skal brukes til utfylling mest mulig lokalt.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Offentlig og felles vei, gatetun, felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Beplantning skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter at brukstillatelsen er gitt.
- Felles avfallsanlegg og fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Utomhusplan, datert 30.04.2020, er veiledende. Mindre endringer kan tillates.

Fasadeillustrasjoner, datert 30.03.2020, er veiledende. Det tillates mindre fasadeendringer som endret vindusplassering osv.