

Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering

PlanID 16482016019

Privat planforslag, dato: 24.04.2017_rev 12.07.17

Planforslag til høring og offentlig ettersyn sak 123/17 den 18.09.17

Vedtatt av kommunestyret, dato:

1 Formålet med reguleringsplanen

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal

2 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Bruk av arealer

BBB1 og BBB2 skal brukes til blokkbebyggelse.

BRE skal brukes til renovasjonsanlegg.

BLK skal brukes til lekeplass.

2.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse over bakken skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse på inntil 50 m² BYA og byggehøyde inntil 5,5 meter, terrasser, trapper kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrenser.

Gjerde, mur med høyde inntil 2 meter, rampe til parkeringskjeller, parkeringsplasser og atkomstveg kan plasseres helt inntil formålsgrenser.

2.3 Bebyggelsens høyde

BBB1, Soknes 1: bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde 104.

BBB2, Kalvtrøa 6: bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde 98.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

2.4 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bebyggelsen og viktige landskapskvaliteter.

2.5 Utnytting

Innen område BBB1 skal det etableres minimum 15 og maksimum 20 boenheter.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 60 %. Krav om minimum uteareal er overstyrende for BYA.

Innen område BBB2 skal det etableres minimum 4 og maksimum 6 boenheter.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 45 %. Krav om minimum uteareal er overstyrende for BYA.

2.6 Tilgjengelighet

Minimum 30 % av boenhetene skal ha alle bofunksjoner på inngangsplanet.

2.7 Krav til universell utforming

Ved opparbeidelse av felles uteareal, adkomster til parkeringsplasser, møteplasser og renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

2.8 Parkering

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Innenfor hver tomt/hvert område (BBB1 og BBB2) skal minst 5 % av parkeringsplassene for bil tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 20 % av parkeringsplassene innenfor hver tomt/hvert område, skal tilrettelegges for lading av ladbare kjøretøy.

2.9 Uteoppholdsareal og lekeplass

Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, av dette minimum 50 % i fellesarealer. Innenfor områdene BLK og BBB2 skal minst 50 m² av uteoppholdsareal være spesielt tilrettelagt for lek for barn under 6 år.

2.10 Renovasjon

Innenfor område BRE skal det etableres renovasjonsløsning med nedgravde containere.

Innenfor område BBB2 skal det sentralt ved innkjøringen til området etableres areal med fast dekke for felles beholdere for avfall.

2.11 Vann, avløp og overvann

Ny bebyggelse skal kobles til offentlig ledningsnett for vann-, avløp og overvann i vegen Kalvtrøa.

3. Bestemmelser til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

o_SV1 og o_SV2 skal nyttes til vegareal.
SV3 skal nyttes til innkjøring til parkeringskjeller.

3.2 Gang-/sykkelveg

o_SGS1 skal nyttes til gang- og sykkelveg.
Det skal etableres et skille mellom o_SV1 (veg) og o_GSV1 (gang-/sykkelveg).

3.3 Gatetun

SGT er atkomstsoner til boliger. Arealet tillates opparbeidet til uteopphold, grøntareal, til kjøring for varelevering, renovasjon o.l og med inntil 2 parkeringsplasser. Det skal være gjennomkjøring for renovasjonsbil med fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4,0 meter, mellom avkjørselspilene som fremgår av reguleringsplankartet.

3.4 Annen vegg grunn - grøntareal

Områdene o_SVG 1-2 skal istandsettes og tilsåes etter inngrep.

4. Bestemmelser til hensyns soner

4.1 Sikrings sone friskt (H140) (pbl § 11-8a)

Innenfor frisksone i vegkryss må en minst oppfylle kravet om at det skal være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisksonen må ikke nyttes slik at sikt blir hindret på noe tidspunkt.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det bygd kjeller for parkering, boder o.l.

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan.

6.2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal og lekeplass

Utomhusareal og lekeplass skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.

6.3 Gang og sykkelveg

Gang- og sykkelveg må utarbeides før det gis brukstillatelse eller ferdigattst for nye bygg innenfor BBB1.

6.4 Vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger.

6.5 Krav til anleggsfasen

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn for miljøforhold i anleggsfasen.