

DETALJREGULERING FOR SMÅVOLLAN PARK

PLANID 16482016004

Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart:	14.03.2016
Behandling 1. gang i NPM – utvalg:	27.03.2017
Offentlig ettersyn og høring:	23.08.2017 – 06.10.2017
Behandling 2.gang i NPM-utvalget:	04.06.2018
Sluttbehandling i kommunestyret:	14.06.2018

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 10.08.2016, senest endret 12.04.2018.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (§ 12-5)

Området reguleres til følgende arealformål, iht pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankart:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Friluftsmål (5130)
- Hensynssoner
 - Frisikt (140)
 - Bevaring naturmiljø (560)
 - Ras- og skredfare (310)

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr 1)

3.1 Boligbebyggelse, felt B1

3.1.1 Arealbruk

Innenfor felt B1 skal det oppføres bolig med minimum to boenheter.

3.1.2 Adkomst

Avkjørsel skal plasseres som vist med pil på plankart.

3.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

3.1.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er inntil 35 % bebygd areal.

3.1.5 Uterom for boliger

Det skal etableres minimum 70 m² uterom per 100 m² BRA eller per boenhet.

3.1.6 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde c+ 83,0

3.1.7 Parkering

Det tillates bakkeparkering.

Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

3.1.8 Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

3.1.9 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet med følgende presiseringer:

Støvvurderingen skal utarbeides av et kompetent firma.

Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA).

Det tillates boenhet mot gul støysone (Lden 55dBA – 65 dBA) dersom minst ett rom for varig opphold vender mot stille side.

Det tillates boenhet mot rød støysone inntil Lden 70dBA dersom minst halvparten av rom for varig opphold, hvorav minst ett soverom, vender mot stille side.

For boenheter mot gul eller rød støysone skal tilfredsstillende innvendig støynivå oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.

Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, absorberer mv, men ikke ved fullstendig innglasset balkong.

3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1

3.2.1 Arealbruk

Felt BB1 skal brukes til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Det skal etableres garasjeanlegg felles for boligene.

3.2.2 Adkomst

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankart. Det tillates sideskyvning med inntil 3 m.

3.2.3 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor felt BB1.

Grad av utnytting er inntil 60 % bebygd areal.

3.2.4 Uterom for boliger

Det skal etableres minimum 40 m² uterom per 100 m² BRA eller per boenhet. Minst 1/3 av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

3.2.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Balkonger og karnapper tillates inntil 1,5 m utenfor byggegrense ut mot Spjeldbakken, dersom de er minst 3,0 m over tilstøtende terreng.

3.2.6 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde c+ 86,5. Trappehus, heis og teknisk installasjoner tillates inntil 2 m over regulert høyde, med areal inntil 10 % av bygningens bebygde areal.

3.2.7 Boligsammensetning

Minst 50 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-roms.

3.2.8 Parkeringskjeller

Parkeringskjeller skal være felles for boenheter innenfor feltet. Det tillates ikke bakkeparkering. Biloppstillingsplasser som er avsatt til beboere skal utformes med mulighet for lading av el-bil. Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkingsplasser per boenhet.

3.2.9 Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkingsplasser per boenhet.

3.2.10 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Støyskjerm skal etableres mot Spjeldbakken for uteoppholdsareal f_U1. Plassering og utforming av Støyskjermen skal samsvare med støyutredning datert 08.01.2018. Alternativ plassering av støyskjerm må oppnå tilsvarende eller bedre effekt og skal godkjennes av fagkyndig.

Balkonger mot øst skal etableres med tett glasskjerm på minimum 1,5 m høyde og absorberer i himling.

Vinduer i fasade mot øst skal etableres med $R_w + C_{tr} \geq 32$ dB

3.3 Renovasjonsanlegg, f_R1

Området skal nyttes til nedgravd avfallshåndtering og skal etableres som vist på plankartet. Renovasjonsanlegget skal nyttes av felt B1 og BB1.

3.4 Uteoppholdsareal, f_U1

Området skal nyttes som uteoppholdsareal og lekeplass. Minimum 100 m² avsettes til lekeplass. Området skal etableres som vist på plankartet.

Tiltak som fremmer uteoppholdsarealets kvaliteter og skredsikkerhet er tillat.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Annen veggrunn – grøntareal, o_SVT1

Området skal nyttes til annen veggrunn – grøntareal. Det skal være offentlig og etableres som vist på plankartet.

Innenfor formålet tillates etablert oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4.2 Kjøreveg, o_V1

Vegen skal nyttes som adkomst for planområdet

4.3 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

Området skal nyttes til gang-/sykkelveg. Det skal være offentlig og etableres som vist på plankartet.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål, F_1

Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel og øker friluftslivet er tillat.

Erosjonssikring av bekk er tillat.

Det skal opprettholdes vegetasjon og trær innenfor området som bidrar til å hindre skred og erosjon. Det er ikke tillat å rydde større flater for vegetasjon og trær.

6. HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Frisiktsonen er merket i planen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke etableres vegetasjon, beplantning eller tiltak som er høyere enn 0,5 m over terrenget.

Skilting og belysning i forbindelse med fotgjengerovergang tillates.

6.2 Bevaring naturmiljø

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er forbudt.

Tiltak som fremmer vassdragsmiljøets kvaliteter og skredsikkerhet er tillat.

Opparbeidelse av oppstillingsplass for renovasjonsbil, for tømning av renovasjonsanlegg, tillates.

6.3 Ras- og skredfare

Tiltak som forverrer sikkerheten til snøskred er ikke tillat.

I forbindelse med oppføring av bebyggelse for boligformål skal det etableres sikring mot mindre stein, jord og snøskred på egen tomt.

7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

7.1.1 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:250. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, leke- og uteoppholdsarealer, gang- og kjørearealer, parkering, belysning, beplantning, murer, rekkverk, avfallsløsning etc.

7.1.2 Geotekniske forhold

Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetrinn være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.1.3 Sikkerhet

Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.1.4 Eksisterende bebyggelse

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse med kulturminneverdi, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

7.1.5 Detaljplaner for teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjente tekniske detaljplaner for avfallsløsning/renovasjonsanlegg, samt vann, avløp og overvannshåndtering. Dersom det ikke foreligger kapasitetsvurderinger som viser tilstrekkelig kapasitet på kulvert i lokal bekk og overvannsnett, må overvann fra planområdet håndteres lokalt. Om overvannet skal håndteres lokalt skal utbyggingen ikke medføre endret avrenning til vassdrag.

Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon som viser at overvannshåndteringen er sikret i både anleggsfasen og etter tiltaksrealisering. For tiltak som åpenbart ikke påvirker overvannssituasjonen kreves ikke slik dokumentasjon.

7.1.6 Sikkerhet mot skred

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser til konkrete tiltak som medfører sikkerhet mot skred i aktuell sikkerhetsklasse. Dokumentasjon skal utarbeides av en fagkyndig.

8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 Opparbeidelse av felt B1

Hvis bygning (bygningsnr: 184424290) over bekken rives eller på annen måte opphører skal bekken åpnes.

8.2 Opparbeidelse av BB1

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjent planer for det aktuelle byggetrinn:

- Uteoppholdsareal med lekeplass
- Avfallsløsning
- Parkering
- Fotgjengerovergang med nødvendig belysning
- Tiltak for å redusere konsekvensene for snøskred iht faresonekartlegging
- Erosjonssikring av bekk
- Lokal overvannshåndtering med infiltrasjon/fordrøyning
- Støyskjerm iht støyutredning for uteoppholdsareal