

Detaljregulering for Vikaholmveien, gnr 92, bnr 58.

REGULERINGSBESTEMMELSER 24.11.2020.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.03.2021 (MJE)

Dato for godkjenning av KST: 13.04.2021, sak 28/21

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO Arkitekter AS datert 24.11.2020.

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

-Bebyggelse og anlegg

- Bolig (B)

-Friluftsmål (LF)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Utomhusplan

Det skal ved søknad om tiltak følge detaljert og høydesatt utomhusplan i egnet målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og oppholdsareal. Utomhusplanen skal redegjøre for sammenhengen mellom byggeområde og tilgrensende områder.

§ 2.2 Vann- og avløpsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge vann- og avløpsplan for tiltaket som omsøkes. Planen skal omfatte overvannshåndtering.

§ 2.3 Parkering

For alle boliger skal parkeringsdekningen for sykkel være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For boliger større enn 40 m² skal også parkeringsdekning for bil være i henhold til krav nedfelt i kommuneplanens arealdel. For inntil 5 boliger mindre enn 40 m² kan parkeringsdekningen for bil være i form av 1 felles gjesteoppstillingsplass. Biloppstillingsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering utendørs. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang/heis.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIG (B). FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1.1 (Type bebyggelse:) Innenfor området B tillates oppført boligbebyggelse.

§ 4.1.2 (Grad av utnytting:) Maksimal BYA er 40 %. Bebyggelse under bakken skal ikke regnes med i BYA. Bebyggelsen skal inneholde minimum 23 boenheter.

§ 4.1.3 (Plassering:) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utenfor linje for regulert høyde. I henhold til godkjent utomhusplan tillates det i områdene utenfor byggegrensene opparbeidet trapper, støttemurer

og lignende. Disse tiltakene må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

- § 4.1.4 (Byggehøyde:) Maksimal gesimshøyde er kote + 28,5. For trapp- og heishus er tillatt gesimshøyde kote + 31,5. I henhold til linje for regulert høyde på plankartet skal bebyggelse med gesimshøyde over kote + 20,5 trekkes minimum 4,5 meter inn fra byggegrense mot veg. Nødvendige tekniske installasjoner skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims, og ikke oppta større areal enn maksimalt 5 % av bebyggelsens areal på underliggende plan.
- § 4.1.5 (Krav til utforming:) Det skal legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det redegjøres spesielt for material- og fargebruk. Det skal videre redegjøres spesielt for hvordan bebyggelse forholder seg til friluftsområdet på eiendommen. I henhold til godkjent utomhusplan skal bratte terrengskjæringer tildekkes med murer, trapper eller gis annen tiltalende opparbeidelse. Slakere skjæringer og fyllinger skal beplantes eller gis annen tiltalende opparbeidelse.
- § 4.1.6 (Atkomst/parkering:) Bebyggelsen skal ha atkomst fra Vikaholmveien. Det skal etableres separat atkomst for biler og gående/syklende. Gangatkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming. I forbindelse med sykkelatkomst skal det opparbeides sykkeloppstillingsplasser. Det skal også opparbeides minimum 2 utendørs gjesteparkeringsplasser i tilknytning til kjøreatkomst.
- § 4.1.7 (Renovasjon) Avfallscontainere skal lokaliseres nært kjøreatkomst, med trafiksikker oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- § 4.1.8 (Skjerming) Mellom arealer disponert til parkering og bilmanøvrering og arealer disponert for opphold skal det opparbeides hensiktsmessig skjerming. Skjerming skal utføres i form av vegetasjon (hekk) og/eller mur eller gjerde med høyde minimum 0,9 meter.
- § 4.1.9 (Lekeplass og uteoppholdsareal) Det skal innenfor området opparbeides felles, tilgjengelig lekeplass/uteoppholdsareal på min. 150 m² tilpasset mindre barn. Lekeplass skal også opparbeides med sitteplass for voksne. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal dokumenteres opparbeidelse av minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet totalt.

§ 4.5 FRILUFTSFORMÅL

§ 4.5.1 Friluftsmål, LF.

I henhold til godkjent utomhusplan tillates LF opparbeidet med offentlig tilgjengelige stier, trapper, sitteplasser, lekeapparater og lignende. Bratte terrengskjæringer tildekkes med murer, trapper eller gis annen tiltalende opparbeidelse. Slakere skjæringer og fyllinger skal beplantes eller gis annen tiltalende opparbeidelse. Eventuelle terrengsprang/skjæringer mellom friluftsområde og område for bolig skal sikres for å forhindre fallskader.

§ 7 TREKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Atkomst

Atkomst skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest for tiltak innen B kan gis.

§7.2 Lekeplass

Felles, tilgjengelig lekeplass iht. godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltak.

§7.3 Anleggsperioden.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for tiltak innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

Når det gjelder svevestøvpartikler skal maksimal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige 200 µg/m³ på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Når det gjelder støy skal bygg- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442/2016. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

§7.4 Vannforsyning.

Oppføring av bygninger til opphold av mennesker og dyr skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.