

Reguleringsplan for Parkveien boligområde

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Parkveien boligområde

PlanID 3017 2019 04

Saksnummer KS 076/20, arkivsak 19/1022

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å fortette området med omsorgsboliger med døgnbemannet base og leiligheter i blokkbebyggelse. Omsorgsboligene skal innpasses som en del av eksisterende boligområdet og unngå institusjonspreg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (PBL § 12-7 1 ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varslses, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8

2.2 Estetikk (PBL §12-7, 1 ledd nr. 1)

Det skal legges særlig vekt på tilpassing av ny bebyggelse til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal deles opp i flere mindre bygningskropper og gis variasjon i uttrykk f.eks ved variasjon av takform, høyder og sprang i fasade. Det skal legges vekt på utstrakt bruk av trekledning Innenfor felt BKB skal det legges vekt på en utforming hvor institusjonspreg unngås. Ubebygde arealer skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, hva gjelder dekker, beplantning og møblering. Blendingsfri utebelysning skal benyttes.

2.3 Geotekniske forhold (PBL §12-7, 1 ledd nr. 2 og 12)

Før igangsetting av byggearbeider skal lokalstabiliteten vurderes.

2.4 Støy (PBL §12-7, 1 ledd nr. 3)

Støynivå skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Avvik fra anbefalingene innfor gul støysone fra flytrafikk kan aksepteres på uteoppholdsarealer.

Støynivået ved bygge og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Dersom arbeidene varer utover seks uker skal tabell 5 benyttes.

2.5 Overvann (PBL §12-7, 1 ledd nr 4)

- a) Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt ved hjelp av grøfter/vadi ihht overvannsrapport.
- b) Flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes. Det skal avsettes ubebygd areal på tomten med permeable overflater, slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes videre til trygge flomveier.
- c) Det tillates maksimalt 1 liter pr. sekund pr. 1000 m² tomt ført inn på det kommunale overvannsnettet. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tiliggende arealer.
- d) Ved søknad om tillatelse ved oppføring av nybygg skal det foreligge beregninger av overvannsmengder og detaljerte planer for hvordan lokal overvannshåndtering og fordrøying er dimensjonert og ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.
- e) I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om tiltak skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av overvann i anleggsfasen.

2.6 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7, 1 ledd nr. 8)

Fjernvarme, jordvarme eller annen miljøvennlig energiløsning skal benyttes som varmekilde til ny bebyggelse

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB og BKB)

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan og/eller takplan, i hensiktsmessig målestokk¹. Denne skal blant annet vise:
 - stigningsforhold og ledelinjer som er universelt utformet
 - sykkelparkeringsplasser på terreng
 - lekeareal
 - oppholdsarealer
 - avsatt minste uteoppholdsareal på terreng og tak
 - overvannshåndtering
 - nytt og eksisterende terreng
 - gangveier med belegning og stigningsforhold - evt. interne veier med snuareal
 - vegetasjon
 - belysning
 - håndtering av renovasjon
 - oppstillingsplass for redningskjøretøy
 - arealer for snølagring
 - parkering
 - sol/skyggediagram
- b) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse. Dersom det søkes midlertidig brukstillatelse vinterstid kan det gis

¹ <Jfr. pbl§12-7, 1.ledd nr 1 og 4

tillatelse på vilkår om at uteoppholdsarealene skal være opparbeidet innen 1.juni påfølgende vår.

- c) Renovasjon: Til enhver tid gjeldende avfallsnorm for Råde kommune og renovasjonsteknisk plan som følger denne planen skal legges til grunn. Det anbefales etableres hentepunkt for avfallsdunker mot Ringveien tilknyttet adkomst til hvert felt. Stativ/hus for renovasjon tillates etablert utenfor byggegrense, men skal ikke hindre frisikt i avkjørsel. Det tillates etablert felles hentepunkt med nedgravde avfallsdunker dersom dette er hensiktsmessig.

4.2 Bebyggelse og anlegg, blokkbebyggelse (BBB) (§ 12-5 nr. 1)

- a) Alle bygninger skal plasseres innenfor avsatte byggegrenser.
- b) Adkomst tillates sideforskjøvet såfremt krav til frisikt overholdes.
- c) Parkeringskjeller kan tillates etablert utenfor byggegrense. Støttemurer/plattinger tillates etablert utenfor byggegrense såfremt det ikke hindrer frisikt.
- d) Det tillates inntil 60% BYA.
Det kan bygges inntil 25 boenheter
- e) Bebyggelsen skal gis variert byggehøyde med inntil tre etasjer og med maksimum høyder iht. tabell med utgangspunkt i høydekote 35,5 moh, som tilsvarer eksisterende gatenivå for Parkveien. Det tillates inntil 1 meter ekstra høyde for tekniske installasjoner i forbindelse med heis og trappesjakt.

Maks % av bebyggelse	Maksimal takhøyde (møne/gesims) Kote 35.5, +	Antall etasjer
80	10,0 m	3
	8,5 m	2

- f) Bebyggelse skal utføres med variasjon i uttrykk. Det skal benyttes virkemidler som f.eks variasjon av takform, sprang i fasaden og materialeskift. Maks tillatt sammenhengende fasadengde skal ikke overskride 35 meter. Bygningskroppene skal legges med retning ihht regulert møneretning.
Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene.
- g) Det tillates ikke boenheter under 60 m². Minst 50% skal ha BRA over 80 m²
- h) Krav til parkeringsdekning er minimum 1,25 biloppstillingsplasser per bolig, hvor minimum 1,0 p-plass per boenhet skal legges i tilknytning til garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen. Garasjekjeller under terreng/bebyggelse skal ikke regnes med i grad av utnyttning (%-BYA), tilsvarende gjelder del av nedkjøringsrampe under terreng
- 0,25 p-plass per boenhet kan legges på terrengnivå som felles-/gjesteplasser. Disse utendørs p-plassene inngår i beregningene av utnyttelsesgraden (% BYA)
 - Minst 2 av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være utformet for forflytningshemmede
 - Minst 1 av p-plassene utendørs skal være utformet for forflytningshemmede
 - Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler og det skal legges til rette for enkel utvidelse av antall ladepunkter
 - Det åpnes for å tillate bygging av færre parkeringsplasser enn normkravet dersom utbygger dokumenterer at beboere kan melde seg inn i lokal bildeleordning.
- i) Sykkelparkerings skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller, men tillates også plassert på bakkeplan i overdekkede stativ med mulighet for fastlåsing.

Boenhet	Min p-plass pr. boenhet
Boenhet over 80m ²	2,5
Boenhet mellom 60 og 80 m ²	1,5

- a. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene, eller minimum 4 stk, skal ha ladepunkt og minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn.
- j) Det skal settes av minimum 50 m² MUA pr. boenhet. Inntil 25% av MUA tillates på balkong og tak hvorav minimum 10m² sammenhengende areal. Alle boliger skal ha tilgang til avskjermet privat uteplass/balkong/takterrasse med gode lys- og solforhold.
- k) Minst 150 m² av MUA opparbeides som småbarnslekeplass. Lekeplassen skal utstyres med flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Lekeplassen skal skjermes ved behov.

4.3 Bestemmelser for kombinert formål bolig/tjenesteyting (BKB) (§ 12-5 nr. 1)

- a) All bebyggelse skal plasseres innenfor avsatte byggegrenser. Ikke overdekket flateparkering, støyskjerm og støttemurer/plattinger tillates etablert utenfor byggegrense såfremt det ikke hindrer frisikt.
- b) Adkomst tillates sideforskjøvet såfremt krav til frisikt overholdes.
- c) Det tillates inntil 55% BYA
- d) Bebyggelsen kan ha maks byggehøyde 7,5 meter til gesims og 10,5 meter til møne. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e) Bebyggelse skal utføres med variasjon i uttrykk. Saltak skal benyttes som hovedform og skal følge regulert møneretning. For en mindre del av bebyggelsen tillates avvikende møneretning i nordre del av BKB. Fasadene skal gis en variert utforming slik at bebyggelsen framstår som sammensatt av flere enheter. Bygningene skal visuelt brytes opp i mindre enheter ved hjelp av virkemidler som forskyvninger, sprang, variasjon i takform og materialeskift.
- f) Det skal legges til rette for etablering av inntil 8 boenheter og en døgnbemannet base.
- g) Det skal etableres minimum 1 og maks 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Minst 20% av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede. Minst 50% av parkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler. Det legges til rette for enkel utvidelse av antall ladepunkter.
- h) Det skal etableres minimum 1,2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt og minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn. Sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg og mulighet for å fastlåse sykkel.
- i) Det skal settes av minimum 50 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. boenhet. Inntil 25% av MUA tillates på balkong / tak hvorav minimum 10m² sammenhengende areal. Alle boliger skal ha tilgang til avskjermet privat uteplass/balkong/takterrasse med gode lys- og solforhold.
- j) Det skal etableres kompenserende tiltak for å tilfredsstille slukkevann med kapasitet på 50 l/s innenfor området.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_SKV, o_SVG1-3, o_SVT1-3, o_SGS1 og o_SF1-3,.)

- Alle deler av veiformål er offentlig
- Veiformål skal opparbeides ihht vegtegninger som følger planen og ha bredder som angitt i disse samt i plankart (§12-7 nr. 1)

Kjøreveg (felt o_SKV.)

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Frisiktlinjer er innregulert i plankart. Innenfor frisiktsonene kan det ikke etableres sikthinder høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå.
 - Ringveien utformes med to kjørefelt, men med innkjøring forbudt i vest (§ 12-7 nr. 4))
- Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)
 - Det skal etableres to fartshumper ihht vegtegninger
 - Det skal etableres overgangsfelt som angitt i plankart
- Det kan tillates etablert fortau langs Ringveien.

Annen veggrunn teknisk anlegg (felt o_SVT1 og o_SVT2.)

- Innenfor annen veggrunn teknisk anlegg o_SVT1 og o_SVT2 tillates det etablert en adkomst til hver boligeiendom over formålet fra o_SKV (§ 12-7 nr. 4)
- Innenfor arealet o_SVT3 tillates det etablert fortau som leder til overgangsfelt over Ringveien til o_SF1.

Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1)

- o_SGS tillates benyttet som adkomst til 53/12. (§ 12-7 nr. 4)

4.6 Energianlegg (§ 12-7 nr. 1)

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner
- Nettstasjon tillates oppført utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg. Rimmet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Det stilles særskilte krav til direkte adkomst, rommets utforming, ventilasjon mv, som avklares med netteier.

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

6.1 Før bebyggelse innenfor felt BKB tas i bruk

Før felt BKB tas i bruk skal Ringveien merkes med innkjøring forbudt fra vest

6.2 Før bebyggelse innenfor felt BBB tas i bruk

a) Før igangsettelse tillates for felt BBB skal kryss mellom Ringveien og Skråtorpveien samt SF1-2 være ferdig opparbeidet ihht. vedlagte vegtegninger, eller sikret opparbeidet. Det skal etableres fartshumper og overgangsfelt over Skråtorpveien.

Tiltakshaver må forvente at det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtale i forbindelse med ombygging av kryss.

b) Før det kan gis brukstillatelse for felt BBB skal lekeplass ihht til §4.2 k) og uteoppholdsarealene være opparbeidet eller sikret opparbeidet innen første vekstsesong.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

<i>Nummer</i>	<i>Navn</i>	<i>dato</i>
<i>1</i>	<i>Parkveien kryssløsning</i>	<i>8.1.2020</i>