

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter pbl §12-3 for:

Boligfelt Visteråsen, Hærland, gnr/bnr. 285/12, 286/3 m.fl.

PLANID: 20190006

Planens dato:

Bystyrets vedtak:

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5) Sosi 1112
 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5) Sosi 1111
 - Energianlegg (f_BE) Sosi 1510
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE1-3) Sosi 1550
 - Lekeplass (f_BLK1-5) Sosi 1610

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - Veg (o_SV1-6) Sosi 2010
 - Fortau Sosi 2012
 - Parkering (f_SPA1) Sosi 2080

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)
 - Turveg (o_GT1-4) Sosi 3031
 - Friområde (O_GF1-8) Sosi 3040

Området reguleres til følgende hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone frisikt Sosi 140
- Hensynssone grønnstruktur Sosi 540

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav til estetikk

- a) Bebyggelsen skal gis en skala og en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.
- b) Det skal utarbeides en egen estetisk redegjørelse der valg av løsninger, form, farger og materialbruk begrunnes. Denne skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

- a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en estetisk redegjørelse.
- b) Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:
 1. bebyggelsens plassering herunder parkering/garasje.
 2. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, plass for avfallshåndtering
 3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.

4. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
- c) Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides utomhusplan som viser:
1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
 2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
 3. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter
 4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
 5. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
 6. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
 7. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerdet og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
- d) Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 3.3 Universell utforming

- a) Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer i størst mulig grad er tilgjengelige for alle. Tilgjengelighet for alle innebærer i prinsippet at det fysiske miljøet er utformet slik at alle mennesker er sikret deltakelsesmuligheter, uavhengig av funksjonsevne.

§ 3.4 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støv over Lden 55 dB.

§ 3.5 Grenseverdier for støv

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinjer for støv i arealplanlegging, T-1442-2012» gjeldende. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 3.7 Overvann

Overvann i området skal håndteres lokalt. Det skal benyttes permeable dekker innenfor de private områdene. Ikke asfalt, tett belegningsstein o.l.

§ 3.8 Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig MUA = 50 m². Minimum 5m² per boenhet skal være arealer til felles lekeplass. Lekeplass skal minimum være på 100 m². Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA. Felles lekeplass for boenhetene skal anlegges innenfor felt f_BLK.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringszone – frisikt

- a) Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 m over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – grønnstruktur

- a) Hensynssonen skal sikre krysning av hjortevilt i nord-sørgående retning over E18. Innenfor området tillates det ikke oppført bygninger eller konstruksjoner. **Innenfor** hensynssone for grønnstruktur, skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.
- b) Eksisterende sti mellom vanntårnet og o_SV1 tillates vedlikeholdt ved behov. Stien skal imidlertid ikke være bredere enn 1,5 meter og harde overflater tillates ikke. Stien skal legges skånsomt og naturlig i terrenget.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7 NR. 1,2, 7 OG 14)

§ 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS 1-5)

- a) Innenfor felt BKS tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller 2-mannsboliger.
- b) Tillatt grad av utnytting er maksimal prosent bebygd areal %-BYA=25%
- c) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne/gesimshøyde på **9,0** meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Krav til parkeringsdekning: maksimalt 2 plasser per bolig, hvorav minimum 1 plass i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil og el-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.
- e) Det må settes av plass på minst 18m² til minst en parkeringsplass per boenhet.

§ 5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-5)

- a) Innenfor felt BKS tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger eller kjedehus/rekkehus.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Det tillates avvik fra byggegrense på inntil 0,5 meter forutsatt at det totale arealet ikke økes.
- c) Tillatt grad av utnytting er maksimal prosent bebygd areal %-BYA=30%
- d) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne/gesimshøyde på **9,0** meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved høydeforskyvning av boenhetene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.
- e) Krav til parkeringsdekning: maksimalt 2 plasser per bolig, hvorav minimum 1 plass i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil og el-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.

- f) Det må settes av plass på minst 18m² til minst en parkeringsplass per boenhet.

§ 5.3 Energianlegg (o_BE)

- a) Innenfor området kan det etableres ny nettstasjon/trafo.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)

- a) Renovasjonsanlegg/avfallsbod skal være felles for boligene.
- b) Utforming og dimensjonering skal være i tråd med kommunens og renovatørens krav og normer.
- c) Anlegget skal utformes slik at det er minst mulig til sjenanse for omgivelsene, og skal oppfylle kravene til universell utforming.

§ 5.5 Lekeplass (f_BLK1-5)

- a) Kvartalslekeplass (f_BLK) skal være felles for boligene innenfor planområdet. Lekeplassen skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området samtidig med deling.
- b) Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor formålet. Lekeplassen skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon.
- c) Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, huskestativ, bord og sittebenker.
- d) Turveg (GT1-4) skal videreføres gjennom lekeplassen. Lekeapparater, sitteplasser etc skal etableres i tilknytning til turvegen.
- e) Nærlekeplasser (f_BLK2-5) skal være felles for boligene innenfor planområdet. Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse, huskestativ, bord og sittebenker.

§ 5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Vei (o_SV1) med tilhørende annen veigrunn opparbeides som ny, felles atkomst til de nye boligene. Vegen og kryss skal opparbeides i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100. Det skal etableres fortau langs veien som avsluttes i kryss mot Hersletveien (o_SV6) og ved snuplass i enden av o_SV1.
- b) Fortau (o_FS1-5) skal opparbeides i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100. Fortau skal ha en bredde på minimum 2,5 meter.
- c) Veier f_SV2-4 med tilhørende veggrunn opparbeides som felles atkomst til de nye boligene. Vei og avkjørsler skal opparbeides i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100. Det skal sikres adkomst til traktorvei nordover fra vei f_SV2.
- d) Veianlegg og teknisk infrastruktur skal inngå i første søknad om tillatelse til tiltak (etter evt. riving).
- e) Det tillates oppført støyreducerende tiltak i form av støyskjermer eller tilsvarende langs o_SV1.
- f) Hersletveien (o_SV6) er eksisterende adkomstveg og skal dimensjoneres som adkomstveg i middels tett bebyggelse i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100. Kryss mellom Hersletveien (o_SV6) og o_SV1 skal opparbeides i henhold til Statens

§ 5.7 Grønnstruktur

- a) Friområde (GF1-8) er felleseie for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates mindre konstruksjoner for fritid og lek innenfor områdene. Det tillates også at det etableres et trykkøkningsanlegg for VA innenfor formålet.
- b) Det skal etableres en turveg (GT1-4) gjennom planområdet. Vegen skal ha en bredde på minimum 2,0 meter og skal knytte boligområdet sammen med vanntårnet. Turvegen skal legges skånsomt og naturlig i terrenget.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

- a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til tomte hvor tomte har sin adkomst.
- b) Lekeplass (f_BLK) skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig. Ved trinnvis utbygging kan ferdigattest likevel gis dersom det foreligger rammetillatelse for neste byggetrinn. Dersom det blir stans i utbyggingen, skal arealene opparbeides uten ugrunnet opphold.

§ 8 KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSER (PBL §12-7 NR.12)

- a) Det skal foretas støymålinger før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER (PBL §12-7 NR.13)?

- a)