

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGPLAN FOR TOMT NR 17/21
MED TILHØRENDE INNLEMMEDE TILLEGGSSAREAL - PLAN NR: R1922125**

Dato:..... 29.jan 2014
Dato for siste revisjon:..... 11.apr 2014
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6 er området regulert til følgende formål og hensynssoner:

A § 12-5 AREALFORMÅL:**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Boligbebyggelse (B1, B2)
- 1.2 Uteoppholdsareal (U1)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Veg (VF1, VF2)
- 2.2 Kjørbar gangveg (GF1)
- 2.3 Annen veggrunn – grøftesone

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Grønnstruktur (G1, G2, G3)

B § 12-6 HENSYNSSONER

- a) Frisiktssone (H140_1 til H140_4)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser til arealformål og hensynssoner innenfor planområdet:

A § 12-5 AREALFORMÅL:**FELLESBESTEMMELSER**

- a) **Forhold til eksisterende planer:** Detaljreguleringsplan for tomt 17/21, 17/400 skal erstatte del av reguleringsplan for Haugli II, vedtatt 15.2.1980.
- b) **Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse:**
 - Forenkelt utenomhusplan M 1:250 som skal inneholde:
 - Bygningens plassering og tilhørende uterom samt felles nærlekeplass.

- Areal for renovasjonsanlegg, postmottak, sykkelparkering og snødepot. Soner for postkasser godkjennes av postverket.
 - Adkomst, parkering, gjesteparkering og interne trafikkareal.
 - Interne kjøre-/ gangvegers utforming og stigningsforhold.
- Plan, snitt og fasader M 1:100/ 1:200 av bebyggelsen.
 - Bygningers tilpasning til terreng m/ terrengprofiler.
 - Grunnundersøkelser skal være gjennomført og dokumentert.
- c) **Byggegrenser:**
- Angitte byggegrenser på plankartet definerer soner hvor bebyggelse tillates med angitt maksimal høyde. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser der ikke annet er angitt.
 - Det tillates at trapperom/ heis og rømningstrapp kan ligge utenfor byggegrense. Disse er viktige romdannende element og tydeliggjør adkomststrukturen i bebyggelsen.
 - Balkonger og terrasser kan stikke inntil 1,0m utenfor byggegrense.
- d) **Parkering:** Parkeringsanlegg skal dimensjoneres med 1,25 parkeringsplass pr boligenhet. Det skal etableres 1 FH - tilpasset plass i P-anlegg (under tak) samt 1 FH – tilpasset plass for besøkende (utenomhus) per bygg (B1 og B2). Det bør legges tilrette for sykkelparkering under tak ifm. P-anlegg for hvert enkelt bygg.
- e) **Adkomst til boenhet/ parkering:** Interne kjøreveg - og gangveganlegg skal vedlikeholdes for trygg adkomst til boenhet og P-plass.
- f) **BRA/ U-grad:** P-anlegg som er plassert i kjeller eller sokkeletasje under leiligheter skal ikke medtas i beregning av BRA/ U-grad for områdene.
- g) **Kulturminner:** Funn av gjenstander eller levninger av kulturhistorisk verdi skal meldes til kulturvernmyndighet før anleggsarbeider videreføres, jfr. lov om kulturminner

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse

- Felt B1 og B2 er avsatt til boliger med tilhørende anlegg utført som lavblokkbebyggelse med adkomst via svalgang.
- Bygningene skal utføres med P-anlegg i kjeller, 2 etasjer over P-dekke og med tilbaketrukket taketasje.
- Sportsboder m/ sykkelparkering skal ligge i P-anlegget.
- Virkningen av P-kjeller skal avdempes med tilpasset tilfylling i front og side.
- Tekniske gjennomføringer på tak (luftelyrer/ takhatter m fl) kan føres inntil 1,0m over tillat byggehøyde.

Fordeling av boenhetene pr felt:

Felt	Antall boenh	BRA %	Max byggehøyde	Type bebyggelse
B1	10	130	+110,5	lavblokk
B2	14	100	+102,5	lavblokk
	24			

1.2. Uteopphold

- Uteopphold U1 er avsatt til felles nærlekeplass for boligfelt B1 og B2.

- Areal for uteopphold skal være utformet iht krav om universell utforming.
- Areal for uteopphold med hellingsgrad over 1:3 skal ikke medtas i arealberegning for lekeplass.
- Areal for felles lekeplass skal være ferdig til bruk m/ tilhørende innretninger for lek før boligområdet tas i bruk.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg (VF1, VF2)

- VF1 er felles privat adkomst til felt B1 og eiendom 17/ 169 og kan også benyttes ifm varetransport for hele feltet samt offentlig tjenestekjøretøy (sykebil, brann, vedlikehold mm).
- VF2 er avsatt til framtidig areal for etablering av ny privat adkomst til eiendommen 17/ 319
- VF1 skal opparbeides som vist på plankart med grøftesone, angitte breddemål og breddeutvidelse i kurver.

2.2. Gangveg (GF1)

- Gangveg GF1 er felles privat og tillates benyttet som kjørbær adkomst til tomt 17/181 og tomt 17/ 167. Gangvegen GF1 opparbeides som vist på plankartet.
- Gangveg GF1 skal være allment tilgjengelig for passasje mellom Åsveien og Kirkemogata for myke trafikanter. I krysset Åsveien/ Kirkebakken (GF1) skal det etableres trafiksikkerhetstiltak (skilting eller tilsvarende).
- Gangveg GF1 skal være tilgjengelig for gjennomgående brøyting og vedlikehold.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (G1, G2, G3)

- G1, G2 og G3 er avsatt som grønnstruktur for veganlegg VF1 og gangveg GF1.

B HENSYNSSONER

a) Frisiktssone (H140_1 til H140_4):

I frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum.