



Richard Withs vei 9, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 8.8.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 17.10.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter datert 8.6.2017, senest endret 9.8.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for terrassehus med inntil åtte boenheter i Richard Withs vei 9.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB (1113)

Hensynssoner:

Sikringszone -frisikt (H140)

Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

3.2 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Richard Withs vei.

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Parkering skal etableres i kjeller, med adkomst via bilheis fra Richard Withs vei. Det kan etableres inntil 2 parkeringsplasser på bakkeplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Formål

Felt BBB skal brukes til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

4.1.2 Utnytting

Maks tillatt grad av utnytting er 1200 m² BRA. Det kan etableres inntil åtte boenheter.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

4.1.3 Bebyggelsens høyde

Maksimale byggehøyder er angitt i plankart. Tekniske installasjoner på tak tillates maksimalt 1,2 meter over maksimal kotehøyde med maksimalt 5 % av takflaten. Tekniske anlegg skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.1.4 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Boligbebyggelsen skal plasseres minimum 4 meter fra nabogrense i sør. Bebyggelse helt under bakken tillates plassert utenfor byggegrensen og i nabogrensen.

Det tillates etablert støttemurer utenfor byggegrensen. Mot vest kan støttemurer plasseres i tomtegrensen med inntil 2 meters høyde. Mot øst skal avstand til tomtegrense være minimum 4 meter og høyden være maks 1,5 meter. Støttemur i byggegrensen mot sør kan ha maks høyde på 2,5 meter.

4.1.5 Renovasjon

Renovasjon skal løses med småbeholdere på hjul. Tømming skal skje fra Richard Withs vei.

5 § HENSYNSSONER

5.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor de viste frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon over 0,5 meters høyde.

§ 6 VILKÅR

6.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, riggområder, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak og avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520, tabell 1 og T-1442/2016, tabell 3, skal legges til grunn.

Anleggstrafikk skal skje via Richard Withs vei.

6.2 Geofaglig prosjektering

Geoteknisk og ingeniørgeologisk (sprengningsteknisk) prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis.

6.3 Hensynssone bunker

Tiltak som kan medføre skade på bunker tillates ikke.

6.3 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp samt renovasjonsløsning.

6.4 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.5 Hensynssone naturmiljø

Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i naturmiljø eller andre tiltak som kan forringe naturmiljø.

6.6 Snarveg

Snarveg mellom Jarheimbakken og Richard Withs vei skal være tilgjengelig for ferdsel i anleggsperioden. Snarvegen skal være opparbeidet med rekkverk før første bolig tas i bruk.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1

Før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

7.2

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.