

Reguleringsplan for Heimdalenga felt B6

Plan ID 0136 19 M295

Saksnummer 19/381-2

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Bebyggelsens plassering og byggehøyde skal sørge for en bedring av støybildet for samtlige boliger på Heimdalenga.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

2.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan i 1:200 som viser bla. atkomst, biloppstilling på terreng, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser med plassering og beskrivelse av møblering og utstyr, samt grønnsstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding internt på området og tilslutning til eksisterende terreng mot nord, øst og sør, samt ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og etablering av ny. Gangveier med universell utforming skal vises på planen. Ved behov skal det utarbeides en egen møblerings-, beplantnings- og belyningsplan. Håndtering og plasser for snølagring skal fremkomme av situasjonsplanen.

2.2 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal redegjørelse for behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann foreligge. Det er et krav at alt overvann skal håndteres lokalt. I redegjørelse skal det konkret anvises arealer for fordrøying, helningsgrad på terreng, plassering av sluk, infiltrasjonsområder og flomveier. Plan for overvann kan implementeres i situasjonsplanen eller utarbeides som egen plan.

2.3 Kulturminner

Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

2.4 Byggegrenser

Byggegrense er 4m fra eiendomsgrensen dersom ikke annet er anvist på plankart. Innenfor byggegrense mot naboeiendom og E6 tillates opparbeidet interne kjøreveier, biloppstillingsplasser, carporter og nødvendig terrengbearbeiding for å ivareta overgang mellom nytt og eksisterende terreng. Byggegrense mot E6 er 50m. fra senterlinje i ytterste kjørefelt i sørgående retning.

2.5 Støy

Grenseverdier for støy som skal overholdes:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vegtrafikk	$L_{den}55$ dB	$L_{5AF}70$ dB

Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB
Flystøy	L _{den} 52 dB	L _{5AS} 80 dB

Det gis unntak for grenseverdien dersom følgende krav tilfredsstilles:

Enheter i avvikssonen er gjennomgående og har en stille side.

Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplass

Det skal avsettes minimum 30 m² tilfredsstillende uteareal per boenhet. Arealene skal være godt egnet for lek og opphold, og være universelt utformet. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5m kan ikke medregnes i dekingen av arealkravet for MUA.

Uteoppholdsarealene skal primært legges på terreng. Balkonger og takterrasser kan medregnes så fremt de ikke utgjør mer enn 20% av det totale minstearealet som er påkrevd.

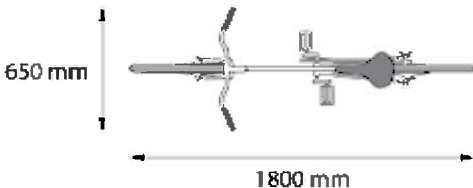
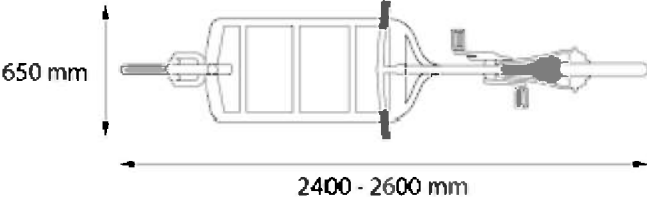
For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² pr. 30 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer enn 30 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

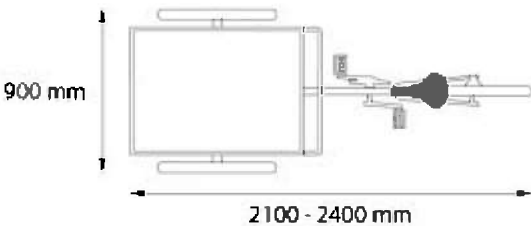
2.7 Parkering

Krav til parkeringsdekning for sykkel:

Min. 2 plasser per boenhet hvorav minimum 50% skal opparbeides med takoverbygg og med muligheter for trygg lagring. Sykkelparkeringen skal primært legges nær innganger og med kortere gangavstand fra boligen enn biloppstillingsplasser, med unntak av plasser tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20% av sykkelparkeringen skal tilrettelegges for elsykler og to- eller trehjuls lastesykler.

Dimensjonering av plasser:

Standard sykkel	
Tohjuls lastesykkel	

Trehjuls lastesykkel	
----------------------	--

Krav til biloppstilling:

Maksimum 1 plass per boenhet inklusiv gjesteparkering. Biloppstillingsplasser skal legges til fellesanlegg, primært under terreng. 20% av plassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt for el-bil. Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser på terreng for gjester og andre besøkende/leveranser.

2.8 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utført supplerende grunnundersøkelser og det skal redegjøres for grunnforholdene og behov for evt avbøtende tiltak. Undersøkelsene skal også omfatte miljøteknisk kartlegging dersom det er mistanke om forurensning i grunn.

2.9 Massehåndtering

Det skal redegjøres for massehåndteringen i prosjektet. Rutine for håndtering av fremmede arter skal beskrives og plan for å bekjempe eller unngå spredning ved anleggsarbeider og masseforflytning skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Stedlige masser fra områder med fremmede arter skal behandles i henhold til retningslinjer og tillates i utgangspunktet ikke fraktet ut av området av fare for spredning. Hvis denne type overskuddsmasse ikke kan benyttes lokalt, skal massene leveres til godkjent mottak.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser

Det skal tilrettelegges for universelt utformet gangveier på tvers av feltene, som sikrer tilkomst til renovasjon og felles uteoppholdsarealer. Det skal etableres åpne og tilgjengelige gangforbindelser ut av området i sør som kobler seg på eksisterende gangvei forbi barnehagen.

Bolig, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse (felt BBB)

Innenfor feltet tillates oppført blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og rekkehus i to plan. Svalganger kan benyttes og skal utformes på en slik måte at det gir bygget en forhøyet arkitektonisk kvalitet.

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg for bil og sykkel i kjeller under terreng.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +48,0. Oppbygg for trappe- og heissjakt kan tillates en etasje over takplan.

Minste tillatte takvinkel er 5 grader for bygg i 4 eller 2 etasjer og 0 grader på rekkehus.

Maksimal grad av utnyttning er 45% BYA.

Bolig, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

Innenfor feltet tillates oppført rekkehus og lavblokker i inntil 2 etasjer. Svalganger kan benyttes og skal utformes på en slik måte at det gir bygget en forhøyet arkitektonisk kvalitet.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +42.

Det tillates flate tak med helning ned til 0 grader.

Maksimal grad av utnytting er 35% BYA.

Lekeplass (felt BLK)

Felles kvartalslekeplass tilrettelagt for alle aldersgrupper med soner for opphold. Området skal opparbeides med møblering og utstyr tilpasset alle aldersgrupper. Det skal etableres sitteplasser i tilknytning til lekearealene. Det skal sikres tilstrekkelig med solfylte lekearealer, men det skal også etableres områder for lek, spesielt for de minste barna som er solavskjermet. Enten i form av konstruert overbygging eller med trær som gir tilfredsstillende skygge på sommerstid.

Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Det tillates etablert felles nedgravde avfallsbeholdere på område avsatt til f_BRE.

Anlegget skal være universelt utformet og nedkast plasseres slik at det ikke oppstår konflikt mellom gående og kjørende. Området skal avskjermes med beplantning for at arealene skal fremstå som tiltalende og ikke være til sjenanse for naboer og/eller forbipasserende.

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

Offentlig kjørevei, (felt o_SKV1)

Asfaltert bredde skal være 4m.

Frisikt i kryss/avkjørsler er tilsvarende stoppsikten:

20 m ved fartsgrense 30 km/t

Felles privat boligvei, (felt f_SKV2)

Asfaltert bredde skal være 4m.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVT)

Arealene innenfor områder avsatt til annen veggrunn teknisk anlegg felt o_SVT1 skal opparbeides som gruset vegskulder innenfor offentlig grunn for å sikre tilstrekkelig kjørebredde for to møtende biler.

Det tillates etablert asfaltert oppstillingsplass for renovasjonsbiler innenfor felt o_SVT2.

Parkering (felt f_SPA)

Det tillates oppført carporter med inntil 4m gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng. Nødvendig snu- og manøvreringsareal skal opparbeides innenfor formålet for å forhindre rygging/snuing inne på felt f_SKV2.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur (f_G)

I område f_G1 tillates det å etablere gruset turvei tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Store trær skal bevares og turveien skal skånsomt tilpasse seg trær og rotsone.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Eksisterende gårdsvei tillates opparbeidet med fast dekke og belysning. Det kan tilrettelegges for nye turveiforbindelser så fremt det ikke medvirker til terrenginngrep og felling av store trær.

Innenfor området avsatt til LNFR kan det gjøres nødvendig terrengbearbeiding for å sikre gode overganger mellom eksisterende og nytt terreng. Slike tiltak kan ikke utføres før det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforhold og evt behov for avbøtende tiltak.

Eksisterende tær skal bevares. Ved behov for felling skal trær erstattes med stedegne tresorter og må forhåndsgodkjennes av kommunen.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H_140)

Innenfor frisiktsoner avmerket på plankartet skal terreng, vegetasjon og plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5m over kjørebane. Nødvendige skiltstolper tillates. Tilsvarende gjelder for nødvendig svingradie for utrykningskjøretøy fra offentlig kjørevei og inn på felles privat kjørevei.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-3)

Innenfor område #1 skal det etableres intern gangvei som skal opparbeides med bredde min. 3,5m og ha minimum fri høyde på 4m for å sikre tilkomst for utrykningskjøretøy. Det tillates tilpasning av gangveier og justeringer inntil +/- 1m fra bestemmelsesområdet på plankartet. Gangveien skal ha universell utforming.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Grunnundersøkelser, supplerende utredning.

Overvannshåndtering, supplerende utredning.

Massehåndtering, supplerende redegjørelse.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB og BKS)

Leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til plan og situasjonsplan før det gis brukstillatelse av første ferdigstilte boenhet.

Veier og gangveier skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan før det gis brukstillatelse til mer enn halvparten av omsøkte boenheter.

6.5 Rekkefølge i tid (felt BBB og BKS)

Lavblokker på felt BBB skal ferdigstilles før boliger på felt BKS kan tas i bruk for å sikre tilfredsstillende støyinnivå på uteoppholdsareal.