

Reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for boliger ved Villabyen gnr. 51, bnr. 540, planid. 20210810

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og bygg for personopphold skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.
- b) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.
- c) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikksikre med fri sikt iht. vegnormalene.
- e) Busker og hekker må plantes i tilstrekkelig avstand fra offentlig vegareal slik at de ikke vokser ut over formålsgrensen. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- f) Dersom det blir avdekka fremmede plantearter før eller under anleggsperioden, skal det videre arbeidet gjennomføres i samsvar med en plan for bekjempelse. Anleggsutstyr som er brukt andre steder skal vaskes før arbeidet starter for å unngå overføring av fremmede arter.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Bygninger, anlegg og uteområder skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.
- b) Det skal utarbeides utomhusplan for både arealet for boligbebyggelse og felles uteområde som skal følge byggesaken. Utomhusplanen skal vise hvordan kravene i bestemmelsene og andre miljøkvaliteter skal ivaretas.
- c) Det skal sikres god tilgang for brann- og beredskap til alle bygg. Ved eventuelle inngjerdinger skal de anlegges porter som sikrer tilstrekkelig adkomstmuligheter til bygningsmassen.

2.1 AREALER FOR BOLIGBEBYGGELSE, B1

- a) Området skal nyttes til boligbebyggelse med lavblokk/rekkehus.
- b) Maks bebygd areal BYA er 65%
- c) Minimum antall boenheter er 13 stk
- d) Boligbebyggelsen skal ha tre etasjer

- e) Maksimal gesimshøyde er kote 15,5. Maksimal mønehøyde/øvre gesims på pulttak er kote 18.
- f) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på planen.
- g) Boenheter i 1. og 2. etasje skal utformes som tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
- h) Parkering og garasjer anlegges hovedsakelig mot nord langs Drivavegen. Det kan i tillegg anlegges parkering/adkomst i vestre del av nedre nivå fra Øranvegen som vist med pil på plankartet.
- i) Foran garasjeporter skal det være 5 meter med plass til parkering på egen tomt.
- j) For rekkehus er det krav om 2 parkeringsplasser per boenhet, for leiligheter 70m² BRA eller større 1,5 parkeringsplasser per boenhet, for leiligheter mindre enn 70 m² BRA 1 parkeringsplass per boenhet.
- k) Det skal anlegges sykkelparkering som skal være lett tilgjengelig, tilrettelagt for ulike typer sykler og skjermet for nedbør og vind. Antallet sykkelplasser skal være minimum 2 per boenhet.
- l) Der det skal settes opp nye bygg må det graves tilstrekkelig ned for kontroll av massene for å utelukke svake masser som kan gi setninger i grunnen. Er massene dårlige, fjernes de og nye masser føres inn. Det må også tas forholdsregler under byggingen for å unngå frost i byggegrunnen og det må sikres god komprimering ved alle oppfyllinger.
- m) Boligene kan ikke tas i bruk før felles uteareal FU1 er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2.2 FELLES UTEOMRÅDE, FU1

- a) Uteområdet skal utformes for variert bruk og skal gi mulighet for opphold, sosiale aktiviteter, rekreasjon og lek for ulike alders- og brukergrupper. Utearealet skal ha estetiske kvaliteter/grøntarealer, sitteplasser, felles samlingsplass for opphold, og minst tre aktivitetsmuligheter for ulike aldre. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealer i henhold til lov og forskrift.
- b) Felles uteområde skal være tilgjengelig for alle med universell tilkomst både fra boligsiden med intern gangtrase og fra tilgrensende offentlig gang- sykkelveg og fortau. Det anlegges gjerde mot Øranvegen som sikring mot biltrafikken.

3. FRIOMRÅDE, F1

- a) Ved utvidelse av friområdet så skal det opparbeides nye parkeringsplasser som erstatning for de tapte plassene.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Felles uteområde FU1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

Bestemmelser, forslag til høring og offentlig ettersyn

- b) Det skal anlegges fortau langs Øranvegen i henhold til planen før boligene kan tas i bruk.
- c) Ved utvidelse av friområdet F1 så skal det opparbeides nye parkeringsplasser på gnr. 51, bnr. 549 som erstatning for de tapte plassene.