

Reguleringsbestemmelser for Torggata 23

Detaljregulering

PlanID: 2021012

Saksnummer -

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligetablering i form av lavblokk med nødvendig infrastruktur. Maksimalt antall boenheter er 12 med parkering i 1.etasje.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelt

- Det tillates støttemurer, med rekkverk på toppen, helt ut til formålsgrenser. Gjerde skal ikke overgå minimumskrav til høyde angitt i teknisk forskrift.
- Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.

2.2 Universell utforming

- For atkomst gjelder krav til universell utforming fastsatt i byggeteknisk forskrift (TEK 17)
- Universelt utformet og trafikksikker adkomst til leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan skal sikres.

2.3 Renovasjon (§ 12-5 nr. 1)

- Felles renovasjonsløsning skal være dunker eller nedgravd anlegg i byggets 1.etasje (p-etasje) eller utendørs på bakkeplan nær Torggata.
- Anlegget skal etableres slik at det oppnås enkel adkomst ifm. tømming. Tilgjengelighet for tømmebemannskap skal planlegges i samarbeid med det lokale renovasjonsselskapet. Tømmebil må kantparkere for tømming.

2.4 VAO-anlegg (§ 12-7 nr. 4)

- VA-anlegg skal tilknyttes offentlig nett.
- Overvann tilkobles kommunalt overvannsnett. Se rapport fra Øyvind B. Berntsen AS, datert 11.05.22.

3. Bestemmelser til arealformål (§ 12-5)

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

Bestemmelser for boligbebyggelse (BBB1)

- Innenfor byggegrensen i BBB1 tillates blokkbebyggelse med opptil 6 etasjer og 12 boenheter. 6.etasjens boligdel skal være tilbaketrasket iht. kommuneplanens bestemmelser.
- Alle boenheter skal ha privat uteplass på minimum 12 m².
- Balkonger kan stikke inntil 1,0 m utenfor byggegrensene i boligetasjene.
- Innglassing av balkong tillates. Glassene skal kunne åpnes.
- Maks tillatt gesimshøyde (GH) er 18 meter og maks tillatt mønehøyde (MH) er 21 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Det tillates bygd 1-2 kjelleretasjer under bakken, forutsatt at geoteknisk beregning viser at bygget vil ha kompensert fundamentering.

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

Parkering - BG

- Kommuneplanens krav til parkering løses innenfor BG i felles, innendørs garasjeanlegg i byggets 1.etasje, evt. I kjelleretasjer. Én p-plass kan etableres utenfor garasjeanlegg, men innenfor formålet BG.
- Én HC-p-plass skal etableres innendørs, nær heisen.
- Det skal være lademulighet for el-bil på alle p-plassene.
- Gjesteparkering løses på offentlig avsatt parkeringsareal i nærheten
- av planområdet.
- Sykkelparkering for minst 2 sykler pr. boenhet, etableres innenfor BG i felles, innendørs garasjeanlegg i byggets 1.etasje eller på overbygd areal utendørs, men innenfor område BG. Det skal være lademulighet for el-sykler til minst halvparten av plassene.

3.3 Leke- og uteoppholdsarealer (§ 12-5 nr. 3)

Takterrasse og f_BKB

- Det skal etableres felles leke- og uteoppholdsareal for alle boenhetene, på takterrassen, samt innenfor område f_BKB på bakkeplan. Arealfordelingen mellom leke- og uteoppholdsareal skal være iht kommuneplanens bestemmelser. Fellesareal på takterrassen skal være minst 150 m².
- Adkomst til takterrassen og leke- og uteoppholdsarealer på bakkeplan, skal være universelt utformet, og ikke gå gjennom bilparkeringsareal.

- Lekeareal på bakkeplan skal opparbeides med lekeapparater og inneholde minst sittemøbel til flere, huske, sandkasse og hinderløype eller klatrestativ.
- Takterrassen skal ha rekkverk som sikrer mot fall, og støynivå under Lden 55 db.
- Lekeareal på takterrassen skal utstyres med lekeapparater. Utforming tilpasses størrelsen på lekearealet, som igjen avhenger av antall og størrelser på leilighetene, men skal inneholde minst 2 av følgende elementer: turn-/ akrobatikkutstyr, 2 x hengekøye, hinderløype, nedsenket trampoline, fastmontert lekebil.
- Støyskjerm på bakkenivå, skal etableres som anvist i støyrapport og plankart.
- Gjerde med portløsning skal oppføres i eller innenfor formåls grensen, der hvor det er naturlig for å sikre mot trafikk og/eller fall.

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

4.1 Sikringszone frisikt

- Innenfor frisiktsonen tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

4.2 Støysone – Gul sone H220 og rød sone H210

På plankartet vises arealer i gul og rød støysone: Lden >55-65db og >65db.

- Alle boenheter skal ha privat uteplass på minst 12 m² med støy \leq Lden 55 db. Uteplassen kan være utformet som vinterhage forutsatt at rommet kan åpnes til minst 2/3 av balkongens bredde. Se rekkefølgebestemmelse 5.1.3
- Leke- og uteoppholdsarealer (f_BKB og felles takterrasse) skal ha støynivå \leq Lden 55 DB. Støyskjerm skal etableres med høyde som vist på plankartet og iht støyrapport fra Brekke&Strand.
- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal ha tilgang til en stille side/dempet fasade.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade. Herunder minimum 1 soverom.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal som er skjermet mot støy.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettelsestillatelse for BG og BBB1

- Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal usikre grensepunkter være oppmålt, og planens grenser og arealformål skal være justert iht. disse.
- Infrastruktur og tekniske anlegg for tiltaket, skal være ferdigstilt.

- Før nytt bygg innenfor BBB1 gis igangsettingstillatelse skal avkjørsel til Torggata inkludert frisiktsoner, være ferdig opparbeidet.
- Det skal utarbeides mer detaljert støyutredning i forbindelse med byggesak, som sikrer detaljert utforming av støyskjerming.
- Krav iht NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019)» skal være ivaretatt før nye tiltak innenfor planområdet gis rammetillatelse.
- Vurderingen i det geotekniske notatet fra Rambøll, må kvalitetssikres av et uavhengig firma iht. NVE 1/2019, før igangsettingstillatelse kan gis.
- Bygget skal være fundamentert kompensert. Dersom det ikke er kompensert, må ytterligere geoteknisk beregning utføres slik at krav i «Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019)» er sikret.
- Lokale stabilitetsforhold, herunder byggegrop, må vurderes i detaljprosjekteringen for tiltaket.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- Før brukstillatelse for nye tiltak innenfor BG og BBB1 gis, skal det være etablert slokkevann med kapasitet på 20l/s i området.
- Før brukstillatelse gis for boenheter i BBB1 skal støyskjermingstiltak være etablert slik at leke- og uteoppholdsarealer har støynivå fra veitrafikk på ≤ 55 db.
- Før brukstillatelse gis for boenheter i BBB1 skal leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet og utstyrt.
- Før brukstillatelse gis for boenheter i BBB1, skal felles renovasjonssystem innenfor BG være etablert i samarbeid med renovasjonsselskapet.