

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV ELVEBAKKEN SYD PLAN ID 3803 20180045

Dato: 20.11.2023

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge boligbebyggelse - blokkbebyggelse (inntil 21 boenheter). Bebyggelsen skal være tilpasset øvrig sentrumsbebyggelse i volum og materialbruk med maks 4 etasjer pluss garasjeplasser i kjelleretasjen på eiendom gbnr. 385/ 3 og 6. Hensikten er å utvide boligtilbudet i Revetal sentrum. Boligene skal ha gode bokvaliteter med gjennomgående leiligheter og vinduer mot minimum to himmelretninger. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold med balkonger mot sør eller vest. Innenfor planområdet skal det opparbeides lekeplass tilpasset de yngste barna. Planen ønsker å bevare grøntarealet ned mot Storelva.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området for reguleringsplanen er avgrenset i plankartet.

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL§ 12-5 pkt. 1)

- 1113 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB)
- 1119 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)
- 1510 Energianlegg (EA)
- 1550 Renovasjonsanlegg (RA)
- 1600 Uteoppholdsareal (UTE)
- 1610 Lekeplass (LEK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL§ 12-5, pkt. 2)

- 2010 Vei (V)
- 2011 Kjørevei (KV1 – KV2)
- 2015 Gang- og sykkelvei (GS1 - GS2)
- 2018 Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1 – AVT2)
- 2019 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-AVG3)
- 2082 Parkeringsplasser (PP1 – PP2)

2.3 Landbruks- natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 pkt.5)

- 5130 Friluftsmål (FL)

2.4 Hensynsoner, sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 jf. §12-6)

- H140 Sikringssone – frisikt
- H210, H220 1-2 Støysone
- H310 Faresone - rasfare

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal- MUA (privat og felles); Det skal avsettes minimum 30 m² MUA pr. boenhet. Minimum 10 m² av kravet skal være privat uteoppholdsareal tilknyttet hver enkelt boenhet. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bra kvalitet. Det skal etableres områder for sittegrupper, grillplass og plass for ballspill. I tillegg skal det plantes frukttrær og bærbusker på en del av oppholdsarealet. Nærløselekeplass på min. 160 m² avsettes i tillegg til MUA.

3.2 Støy

Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Det tillates ikke å etablere boliger i rødsone. Det kan tillates trappehus, boder og parkeringskjeller innenfor sonen.

I alle boenheter skal minimum 50% av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom ha minst ett luftvindu mot stille side, dvs. med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB (jf. støygrensene i tabell 3 i T-1442/21). Stille side defineres som:

- Stille side av bygg, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB
- Lokalt skjermet område, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor luftvindu og på uteplass (sittende)

Støykrav skal være tilfredsstilt for minimum 20 m² per boenhet av krav til uteoppholdsarealer. Minimum 10 m² av disse skal være på privat uteoppholdsareal.

3.3 Geoteknikk/Områdestabilitet

Geoteknisk prosjektering skal utføres av sakkyndig for alle tiltak innenfor planområdet. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen. Erosjonssikring skal utføres.

3.4 Vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg- herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av kommunen. Avrenningshastigheten fra planområdet skal etter utbygging ikke være raskere enn før utbyggingen. All håndtering av overvann og plassering av fordrøyningsmagasin må godkjennes av geoteknisk prosjekterende.

3.5 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

3.6 Parkering

Følgende parkeringskrav for bil gjelder for planområdet;

- Bolig under 60 m² - Bil; min. 1 plass pr. boenhet
- Bolig over 60 m² - Bil: min. 1,5 plasser pr. boenhet
- Min. 5% av antall biloppstillingsplasser skal være tilpasset forflytningshemmede avrundet opp til hele plasser.

- Min.10% av plassene skal være tilrettelagt med lademulighet for elbil med lademulighet avrundet opp til hele plasser.
- Min. 4 av plassene ute skal være forbeholdt gjesteparkering.

Følgende parkeringskrav for sykkel gjelder for planområdet;

- Det skal beregnes 2 sykkelplasser pr. boenhet. Plassene skal være i nærheten av innganger eller i garasjeanlegget og ha mulighet for trygg låsing.

3.7 Energi

Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning.

3.8 Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides og skal inneholde følgende;

- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Planlagt terrengnivå, forstøtningsmurer, trapper og lignende- med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og bil- og sykkelparkering.
- Utforming av grøntområder, turveier, lekeplass og vegetasjon.
- Løsning for renovasjon.
- Areal til snø opplag.
- Overvannshåndtering.
- Evt. bygg for tekniske anlegg.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse BB

Innenfor området tillates boligbebyggelse- blokkbebyggelse med inntil 4 etasjer og i tillegg tillates det en kjelleretasje delvis under bakkenivå. Det tillates etablering av inntil 21 boenheter.

Kjelleretasjen skal benyttes til parkeringsareal, boder for boligene samt teknisk rom. Det tillates innkjøring til parkeringskjeller og etablering av sykkelparkering innenfor formålet.

Boligene skal ha gode bokvaliteter med gjennomgående leiligheter og vinduer mot minimum to himmelretninger. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold med balkonger/ terrasser mot sør eller vest. Det skal være ulik størrelse på boligene fra 2 -til 4- roms leiligheter for å dekke behov i forskjellige livsfaser.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikres et helhetligpreg og tilpasses øvrig sentrumsbebyggelse. Det tillates innslag av kontrastfarger på detaljer. Hovedmaterialet i fasadene skal være treverk. Det tillates bruk av fargebestandige fasadeplater.

Byggehøyder

Gesimshøyde er angitt k+ 38,0

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 38,0.

Saltak kan ha maksimum mønehøyde på kote c+ 38,0.

Ved bruk av pulttak, skal høyeste gesims ikke overstige kote c+38,0.

Mindre tekniske installasjoner og mindre bygningselementer som piper, heistårn o.l. kan tillates over maks byggehøyde, maks tillatt k +39,0.

Bruksareal

Tillatt utnyttelse innenfor formål BYA%=90%.

Tiltak utenfor byggegrense

Det tillates støttemurer på kjelleretasjenivå inntil 2 m utover byggegrense mot sør. Interne gangforbindelser, plattinger, støttemurer, nedkjøring til parkeringsanlegg, terrengbehandling annen opparbeiding av uteareal tillates utenfor byggegrenser.

4.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse, vert. nivå 1 (delvis under grunnen) (BGF)

Innenfor området tillates det etablert parkeringsanlegg under/delvis under terreng. Parkeringsanlegget skal være felles for boliger innen planområdet. Innen bestemmelsesområdet tillates også sportsboder, trapperom og tekniske rom.

Tillatt utnyttelse innenfor formål er BYA 100%.

4.3 Energianlegg EA:

Det tillates etablert trafostasjon innenfor felt EA.

4.4 Renovasjonsanlegg RA

På området skal det etableres felles renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere for alle boligene innenfor planområdet. Renovasjonsløsning skal være helt eller delvis nedgravd. Gjeldende renovasjonsforskrift følges. Planen skal godkjennes av VESAR.

4.5 Uteoppholdsareal UTE

UTE skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Området ligger innenfor Faresone – rasfare. Før arealet kan benyttes som uteoppholdsareal, må det gjøres stabiliserende tiltak godkjent av geoteknisk prosjekterende. Støyskjerm skal anlegges for å sikre stille uteareal på deler av området.

4.6 Lekeplass LEK

Innenfor området LEK skal det opparbeides lekeplass på minimum 160 m² tilpasset de yngste barna. Den skal minimum inneholde tre innretninger med forskjellige funksjoner og sitteplasser. Innretningene skal sammen med terrenget gi et helhetlig leketilbud. Atkomst til lekeplassen skal være universelt utformet. Området ligger innenfor Faresone – rasfare. Før arealet kan benyttes som uteoppholdsareal, må det gjøres stabiliserende tiltak godkjent av geoteknisk prosjekterende.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlige formål

Følgende områder skal være offentlige;

2010 Vei V

2015 Gang og sykkelvei GS 1- GS 2

2019 Annen veigrunn – grøntareal VG1- VG3

5.2 Vei KV2

Arealet Vei SV omfatter deler av eksisterende kjørevei, Brårveien.

5.3 Kjørevei KV1

Kjørevei KV1 skal være kjøreadkomst til eiendommene sør for Bispeveien med Gbnr. 385/13, 385/53, 385/62, 385/34, 385/3 og 385/6.

5.4 KjøreveiV

Området er felles trafikkareal for alle boligene innenfor planområdet. Arealet skal fungere som adkomstvei og rampe til parkeringskjeller. Det tillates sykkelparkering innenfor området. Adkomst pil er retningsgivende og kan justeres.

5.5 Parkeringsplasser PP1 – PP2

Områdene skal opparbeides som parkeringsplasser for boligene.

5.6 Gang- og sykkelvei GS1- GS2

Arealet omfatter del av eksisterende gang- og sykkelvei langs nordsiden av Brårveien samt ny gang- og sykkelvei på sørsiden av Brårveien.

5.7 Annen veigrunn – teknisk anlegg VT1- VT2

Arealet omfatter sideareal langs Kjørevei KV1.

5.8 Annen veigrunn – grøntareal VG1- VG3

Arealet omfatter grøft og sideterreng langs Brårveien.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsmål, FL

Grøntområdet i skråningen ned mot elva skal være friluftsområde som er tilgjengelig for allmennheten. Vegetasjonen kan tynnes og pleies, men skal hovedsakelig opprettholdes og fremstå som et rekreasjonsområde. For å bedre tilgjengeligheten i området, tillates det å etablere stier. Det tillates også å opparbeide noen områder langs stiene med benker. Det tillates ikke å deponere hageavfall eller annet avfall.

7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringsone – frisikt H140 (PBL §12-6)

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

7.2 Støysone (PBL §12-6)

Støysone H210 viser rødsone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T-1442/2021. Støysone H220_1 og H220_2 viser gulsone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T-1442/2021 i 1,5 m høyde etter etablering av ny boligblokk.

7.3 Faresone – rasfare H310 (PBL §12-6)

Ras og flomfare langs skråningen til Storelva. Innenfor området tillates ikke endringer i terrenget eller vegetasjon uten at stabilitet dokumenteres og godkjennes av geoteknisk sakkyndig.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rammesøknad

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt;

- Utomhusplan, jamfør § 3.8
- Før rammetillatelse for hvert tiltak innenfor planområdet kan gis, må stabilitet, erosjonssikring og tilstrekkelig geoteknisk prosjektering for å fastsette løsninger for fundamentering dokumenteres av geoteknisk sakkyndig, jamfør § 3.3
- Godkjent plan for renovasjonsløsning, jamfør § 4.4
- Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jamfør § 3.4
- Dokumentasjon for tilfredsstillende støyforhold, jamfør § 3.2

8.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis Igangsettingstillatelse, skal det foreligge;

- Tilstrekkelig geoteknisk prosjektering for å fastsette løsninger for stabilitet og fundamentering samt tilstrekkelig med opplysninger for å fastsette tiltaksklasser for grunnarbeider og konstruksjonsteknikk, jamfør § 3.3
- Før arealet UTE og LEK kan benyttes som uteoppholdsareal og lekeplass, må det gjøres stabiliserende tiltak godkjent av geoteknisk prosjekterende. jamfør § 3.3. Utearealer og lekeplass må opparbeides før ferdigattest kan gis.