

Reguleringsplan for Dalveien 3 + 5

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Dalveien 3 +5

PlanID (1127) 2021003

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for økt utnyttelse av område for oppføring av bofellesskap med baser, utearealer og parkering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende prinsipp for uterom og inngangspartier. Boliger skal være utformet i tråd med Husbankens gjeldende forskrifter. Det skal kun benyttes allergivennlig beplantning.

2.2 Estetikk

Bygningsmasse skal gjennom materialbruk, farger og volum fremstå helhetlig og med et uttrykk som hensyntar omkringliggende bebyggelse. Uteområder skal gis kvaliteter på overflater, møblering og beplantning som inviterer til opphold og aktivitet.

2.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrenser ikke er vist i plankartet, er byggegrenser sammenfallende med formålsgrenser. Gjerder/levegger kan plasseres i formålsgrenser. Ingen tiltak med høyde over 50 cm kan plasseres i frisisiktsone.

2.4 Miljøkvalitet

For boliger skal minst ett soverom plasseres på «stille side». Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 og luftkvalitet T-1520 skal legges til grunn.

2.5 Overvannshåndtering

Avrenning fra planområdet skal ikke økes etter utbyggingen. Blågrønnfaktor skal være minst 0,65.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BK1 og BK2)

- Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles for hvert delfelt. Overordnet layout og arealbruk i henhold til Illustrasjonsplan A002. Detaljer skal framkomme i utomhusplan som skal utarbeides før byggesøknad for hvert trinn.
- Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 8m². Private balkonger kan krage inntil 1,0m ut over byggegrense mot vest. Terrasser på terreng kan etableres utenfor byggegrense mot vest.

- c. Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for min. 1,5 sykkelplass pr bolig og 4 sykkelplasser pr base. Det skal tilrettelegges for lading av sykler. Ved full utbygging skal det være etablert overdekket låsbar parkering med plass til trehjuls sykler til samtlige beboere og inntil 4 vanlige sykkelplasser for ansatte. Disse skal ha lademulighet.
- d. Dokumentasjonskrav
Tekniske planer for VA-anlegg og utomhusplan for det aktuelle feltet skal være godkjent av Randaberg kommune før byggesøknad.

3.1.2 BK1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- a. Feltet kan bebygges med inntil 6 leiligheter i to plan. I bestemmelsesområde #1 tillates kun base og boder i ett plan.
- b. Maks utnyttelse er 80% BRA.
- c. MUA skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse.
- d. Maks mønehøyde ved saltak er 8,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 6,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Heistårn tillates over denne høyde. Det tillates mindre oppbygg for tekniske anlegg (avtrekk, lufting etc.)
- e. I bestemmelsesområde #1 skal bebyggelse oppføres med pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøyde er 5,0m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre oppbygg for tekniske anlegg (avtrekk, lufting, pipe etc.)
- f. Det skal være heis for tilkomst til boliger i 2.etg.
- g. Sportsboder skal være forberedt for lademulighet for sykkel.

3.1.3. BK2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

- a. Feltet kan bebygges med inntil 6 leiligheter i to plan og base.
- b. Maks utnyttelse er 90% BRA
- c. MUA skal være 30% av bruksarealet for bebyggelse.
- d. Maks mønehøyde ved saltak er 8,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Heistårn tillates over denne høyde. Det tillates mindre oppbygg for tekniske anlegg (avtrekk, lufting etc.).
- e. Det skal være heis for tilkomst til boliger i 2.etg
- f. Overdekket avlåst sykkelparkering for trehjuls sykler med lademulighet skal etableres for beboerne både i BK1 og BK2. Det legges til grunn 1 plass pr. bolig pluss min. 4 plasser for vanlig sykkelparkering for ansatte.

3.1.4 EA Energianlegg

- a. Området er avsatt til Energianlegg, trafo
- b. Trafo skal utformes i samråd med Lyse, men fasadene kan behandles med tanke på tilpasning til omgivelsene.

3.1.5 RA Renovasjonsanlegg

- a. Området er avsatt til nedgravde avfallscontainere for 3 fraksjoner. Disse skal være ferdigstilt før søknad om brukstillatelse i 1.bygetrinn.

3.1.6 UTE Uteoppholdsareal

- a. Uteoppholdsareal er felles for BK1 og BK2
- b. Uteoppholdsareal skal utformes med tanke på aktivitet og rekreasjon for alle aldre, og i tråd med kommunale normer.

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

3.2.1 AVG Annen veggrunn – grøntareal

- a. Grøntareal mot veg skal beplantes med lav beplantning som bunndekkerne eller plen.

3.2.2 P Parkering

- a. Parkering er felles for BK1, BK2 og baser. Parkering kan også etableres inn under 2.etg av boligbebyggelse i BK2.
- b. Det skal tilrettelegges for maks 12 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Min. 25% av parkeringsplassene skal være HC-parkering.
- c. Parkering skal løses med fast permeabel overflate. Det skal tilrettelegges for lading av elbil.

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

4.1 H140 Hensynssone frisikt

Område regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegplan.

4.2 H190 Andre sikringssoner

Andre sikringssoner fremgår av plankartet. Avsatt areal skal benyttes til opparbeidelse av fortau, bredde 2,0m. Fortau skal opparbeides iht. kommunale normer. Ved innkjørsel over fortauet skal kantstein og fortau senkes for innkjøring, men gangsonen skal være tydelig markert.

4.3 H370 Hensynssone høyspenningsanlegg

Hensynssone i forbindelse med ny trafo.

5. Bestemmelser til bestemmelseområde

5.1 Bestemmelseområde #1

I bestemmelsesområde #1 tillates kun base og boder i ett plan. I bestemmelsesområde #1 skal bebyggelse oppføres med pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøyde er 5,0m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre oppbygg for tekniske anlegg (avtrekk, lufting, pipe etc.)

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før byggesøknad

- a. Før byggesøknad skal det dokumenteres godkjent vann-, avløp- og overvannshåndtering.
- b. Ved byggesøknad skal det redegjøres for oppnådd blå-grønn faktor.
- c. Tekniske planer for VA-anlegg og utomhusplan for det aktuelle feltet skal være godkjent av Randaberg kommune før byggesøknad. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise utforming av hele planområdet. Planen skal vise uteoppholdsareal på bakkeplan med angivelse av overflater, beplantning, belysning, sykkelparkering og utstyr m.m. samt midlertidig løsning av parkering ved BK2.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a. Før brukstillatelse for BK1 skal uteareal på bakkeplan innenfor delfeltet, midlertidig parkering i samsvar med prinsippet som vist på «Illustrasjonsplan 1. byggetrinn», og renovasjon være ferdig opparbeidet.
- b. Før brukstillatelse for BK2 skal gjenstående uteareal på bakkeplan, felles sykkelparkering og parkering være ferdig opparbeidet.
- c. Beplantning skal ferdigstilles senest ved første vekstsesong etter at brukstillatelse er gitt.

6.3 Rekkefølge i tid

- a. Før det kan etableres ny bebyggelse skal eksisterende bygg i Dalveien 3/3A og 5/5A rives.
- b. Det skal opparbeides og ferdigstilles midlertidig parkering ved BK2 før søknad om brukstillatelse for BK1 dersom utbygging skjer i to trinn og eksisterende bebyggelse i Dalveien 3C beholdes.