

Reguleringsplan for boligområde gnr./bnr. 48/44, Turkisveien 1

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 1127 2021001

Saksnummer <xxxxxx>

1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å detaljregulere tomten gnr./Bnr. 48/44, etter *Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030*, planID: 2015002. Detaljreguleringen har hensikt å tilrettelegge for blokkbebyggelse med tilhørende uteareal, lekeareal og infrastruktur.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages nye automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

2.2 UNIVERSELL UTFORMING

Utbygging på området skal baseres på prinsippet om universell utforming. Boligblokken, samt uteoppholdsareal skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Det skal være universell tilgjengelighet til hovedinnganger og til felles oppholds- og lekeplasser, med stigning i tråd med krav til universell utforming i overensstemmelse med tek17.

2.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR OG OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal håndteres på egen tomt.

2.4 RENOVASJON

Løsning for renovasjon skal opprettes innenfor området vist på plankart. Konkret løsning avklares med renovasjonsselskap før opparbeidelse.

2.5 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteområdene avsatt til felles uteareal skal opparbeides som sosiale møteplasser for beboerne. Deler av ut oppholdsarealene mot nord og vest skal kultiveres som private uteoppholdsareal til beboeren i 1.etasje. For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under $L_{den} = 55\text{dB}$ i brukshøyde på 2,0 m over terreng. Areal beregnet til som uteoppholdsareal skal ikke ha en brattere stigning enn 1:3. Areal avsatt til sykkelparkering, mur og hekk, skal ikke medregnes i beregningen av felles uteoppholdsareal. Størrelse på felles uteoppholdsareal er angitt ved paragraf 3.1.4.

2.6 STØY OG SKILTING I ANLEGGSPERIODEN

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy jf. T-1442 kapittel 4. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

2.7 BYGGEGRENSER

Byggegrenser er angitt på plankart. Overbygget sykkelparkering, mur, boder og levegg kan plasseres utenfor regulert byggegrense, også når det henger sammen med bolig. Minste avstand fra eiendomsgrense skal være 1 meter, med unntak av mur. Overbygget sykkelparkering og bod kan oppføres med høyde inntil 3 meter. Mur og levegg kan oppføres med høyde inntil 2 meter. Bestemmelser for hensynssoner skal overholdes.

2.8 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Tekniske planer for veg, vann og avløp og utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for oppføring av bygg. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides ved rammesøknad som viser bearbeidelse av uteoppholdsareal med høyder, forstøtningsmurer, dekke, kommunikasjonsveier og lekeutstyr.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1 og BFS2

Feltene omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates opparbeidelse av mur inntil 2 meter og carport inntil 3 meter gesimshøyde innenfor BFS1.

3.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse – BBB1

Utnyttelse og høyder

Innenfor BBB1 skal det oppføres en lavblokk i maksimalt tre etasjer med flatt tak innenfor vist byggegrense. Der byggegrense ikke vises er det formålsgrense som gjelder. 3.etasje skal være inntrukket minst 1,5m i forhold til vegglivet under fra nord, øst og vest, med unntak av rekkverk for takterrasse. Det tillates maksimum gesims til kote 20,2. Trapp- og heishus tillates over maks gesimshøyde til kote 21,5 for å gi plass til røykutlufting og nødvendig teknisk utstyr.

Utnyttelse innenfor BBB1 skal ligge mellom 120 – 145% BRA, uten å medregne parkeringskjeller eller rampe. Beregning av %BRA utføres etter TEK17 §5-4 og 5-5.

Leilighetsfordeling

Det tillates etablert mellom 9 og 12 boenheter innenfor BBB1. Minst 50% av leilighetene skal være større enn 80m². Maks 20% av leilighetene tillates mindre enn 60m².

Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha private uteoppholdsareal (MUA) på minimum 8m². Balkonger/terrasser mot nordvest tillates Innglasset, så fremt arealet er utenfor klimaskjerm, og det er enkelt å skyve vekk minst 60% av glasspanelene. Det tillates ikke å innglassere mer enn et areal på 20m² per boenhet.

Buffersone

Det bør opparbeides en grønn buffersone med bredde minst 2,0 meter mot eksisterende eiendomsgrensen i vest.

Utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningen skal oppføres med variasjon i kledning og materialitet, slik at det fremstår som en oppbrutt bygningskropp.

3.1.3 Renovasjon – f_RE1

F_RE1 skal omfatte avfallsbeholdere iht. kommunalteknisk avfallsnorm 2014 for Randaberg kommune. Det som er avsatt i reguleringsplanen er «3-beholdersystem» i henhold til gjeldende norm. Dersom normen endres, vil det være mulig å legge til en fjerde beholder mot vest uten reguleringsendring.

3.1.4 Uteopphold – f_UT1

Felles uteoppholdsareal (MFUA)

Hver boenhet skal ha min. 30m² felles uteoppholdsareal. Lekeplass inngår i det totale arealet for felles uteoppholdsareal. Minst. 50% av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15.00.

Lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass iht. lekeplassnormen i kommuneplanens arealdel. Lekeplassen er felles for alle innenfor planområdet, men kan nyttes av alle besøkende og beboere i nabolaget. Lekeplassen skal tilrettelegges for utfoldelse tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og barn i alle aldre (jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle). Det skal opparbeides en fysisk barriere mot Turkisveien som skjermer lekeplassen fra biltrafikk. Minst. 50% av lekearealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolverv kl.18.00.

Gangveg

Innenfor f_UT1 skal det opparbeides trinnfri gangadkomst til hovedinngang fra Smaragdbakken. Gangveg bør utformes som vist på plankart, som ikke juridisk bindende gangveg. Gangadkomst frem til bygg skal vær minst 2 meter bred.

Buffersone

Det bør opparbeides en grønn buffersone med bredde minst 2,0 meter mot eiendomsgrensen i vest.

Gjesteparkering – sykkel

Per boenhet skal det opparbeides 0,5 gjesteparkeringer per boenhet for sykkel på bakkeplan nær hovedinngangen.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.2.1 Kjøreveg – o_SKV1

O_SKV1 er offentlig kjøreveg, Smaragdbakken og Turkisveien.

3.2.2 Kjøreveg – f_SKV2

F_SKV2 skal opparbeides som en atkomstveg i form av en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller f_PA3. Atkomstvegen skal være felles for boenheter i BBB1, og skal knyttes på Smaragdbakken som vist på plankart. Vegen skal dimensjoneres med en bredde på minst 3 meter. Det kan oppføres terrengmur tilknyttet atkomstrampen med høyde inntil 3 meter fra kjørebane. Nedkjøringsrampen, med tilhørende terrengmur kan oppføres utenfor formålsgrensen inntil 0,5 meter iht. teknisk plan. Adkomsten skal sikres med lyssignal oppe og nede i rampen.

3.2.3 Parkering – f_SPA1

F_PA1 skal opparbeides som gjesteparkering for boenhetene i BBB1. Det kan maks opparbeides 1 kantsteinsparkering for gjester innenfor formålet.

3.2.4 Parkering – f_PA2

Innenfor f_PA2 skal opparbeides en lastesone for renovasjonsbil.

3.2.5 Parkering – f_PA3

Parkeringskjeller innenfor f_PA3 skal opprettes under BBB1 i henhold til plankartet under grunnen. Det kan opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet, hvor minst 5% skal opparbeides som HC-parkering. Det skal opparbeides minst en HC-parkering for gjester, og det skal sikres at HC-parkering plasseres nærmest mulig heis. Alle parkeringsplassene skal ha mulighet for ladepunkt til elbil.

I parkeringskjelleren skal det opparbeides sportsboder og private sykkelparkeringsplasser for BBB1. Det skal være minst en sykkelparkering per boenhet, i tillegg til en sykkelparkering per soverom. Det skal være plass til lastesykkel for 50% av leilighetene. Det skal være mulighet for å lade elsykkel ved privat sykkelparkeringsplass. Parkeringsrampe kan inngå i formålet til f_PA3 ettersom de møtes på nivå under terreng.

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

4.1 FRISIKT – H140

I områdene vist som frisisiktzone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Lyktestolper, skilt på stolpe over 1,8m og oppstammede tær kan tillates etter vurdering fra kommunal veimyndighet.

4.2 ANDRE SIKRINGSSONER – H190

Det skal avsettes areal langs Smaragdbakken med bredde på 2,5 meter fra eiendomsgrensen for fremtidig kommunal opparbeiding av fortau eller utvidelse av Smaragdbakken innenfor H190. Arealet kan, frem til fortau er regulert og bygemeldt, disponeres som fellesareal for beboerne.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Veg, vann, avløp og renovasjon skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis. Lekeplass, gjesteparkering, MUA, samt atkomst til bolig kan opparbeides samtidig med nye boliger, men skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis. Beplantning skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter at brukstillatelsen er gitt.

Det gis ikke brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet før areal brukt som midlertidig byggeområde er tilbakestilt og opparbeidet.