

# Reguleringsplan for Vistelet 3, gnr 59 bnr 118

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID 2019002

Saksnummer <xxxxxx>

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et boligområde med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende prinsipp for uterommene. Dette gjelder også inngangspartiene, p-kjeller samt adkomst til den. Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Lekeplass og felles uteoppholdsreal skal utformes slik at alle kan nå fram til apparater, benker, bord og lignende. Ganglinjer skal utformes med naturlige ledelinjer. Det skal ikke plantes trær og busker som kan fremkalle en sterk allergisk reaksjon.

### 2.2 Estetikk

For alle tiltak i området skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

Fasaden i 1. etasje mot Vistelet skal være åpen og aktiv. Fasadematerialet skal være tegl. Langs Vistelet, i 1. etasje, der fasaden er tilbaketrukket, kan det tillates tre.

### 2.3 Høyder

Maks. høyder er vist på plankart. Det tillates avvik på +0,5m. Enkle elementer som piper, heis og mindre tekniske elementer kan etableres inntil 1,2m over påført høyde.

### 2.4 Forurensede masser

Masser som skal brukes på utearealer planlagt til lek og opphold skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

### 2.5 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,5m tillates nord i området. Hvis terrengspranget er høyere enn 1,5m skal terrenget terraseres og beplantes.

### 2.6 Blå-grønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor på 0,7 innenfor planområdet. Planområdet skal ikke gi økt (korttids) avrenning i forhold til faktisk avrenning før utbygging. Arealer for overvannshåndtering skal være på egen tomt og kan inngå som en del av felles uteoppholds- og lekeareal og annen veggrunn. For å oppnå kravet skal det sikres nok areal for infiltrasjon og vegetasjon eller fordrøyning.

### 2.7 Massehåndtering

Det skal legges til rette for reduksjon av overskuddsmassene, gjenbruk og materialgjenvinning fremfor utfylling og deponering. Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

All parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken innenfor f\_SPA. Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) per boenhet, i felles parkeringsanlegg.

Av det totale antall parkeringsplasser skal 10% av plassene etableres som HC-plasser. Det skal legges til rette for ladepunkt av elbil på alle parkeringsplasser.

Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pluss 1 per soverom per boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, godt belyst og det skal være mulig å låse syklene. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel. Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplassene. Det skal i tillegg etableres 0,5 sykkelparkeringsplass per boenhet for gjester nær inngangen.

Minste felles uteoppholdsareal per boenhet skal være 30m<sup>2</sup>. Hver bolig skal ha min. 8m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes som lekeplass eller uteoppholdsareal. Minst. 50% av leke- og felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolværv kl.18.00.

Maks. 50% av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget.

#### 3.1.2 Blokkbebyggelse BBB

Det tillates totalt inntil 930m<sup>2</sup> BRA samt 640m<sup>2</sup> parkeringskjeller. Det tillates etablert maks. 10 boenheter innenfor planområdet.

Der det ikke er angitt byggegrense sammenfaller den med formålsgrensen.

Innenfor formålsgrensen tillates balkonger og terrasser som ligger utenfor byggegrensen. Balkongene skal ha en min. dybde på 2m. Det tillates at maks. 50% av arealet til balkonger/terrasser mot nordvest innglasses. Arealet skal være uoppvarmet og innglassingen skal utføres med ett-lags glass uten rammer. Det tillates solskjerming. Balkongene skal krage ut ellers så tillates det tilbaketrukkede runde stålsøyler.

Det tillates også etablert en åpen men overdekket gang med trapp mellom byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

Maks. 20% av alle boenheter kan være mindre enn 60m<sup>2</sup>. Minimum 15% av alle boenheter skal være familieboliger og ha minimum 3 soverom. Ingen boenheter skal være under 40m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3 Uteoppholdsareal f\_BUT

Området er avsatt til felles uteoppholdsareal og skal fungere som møteplass. Det skal over hele parkeringskjelleren legges til rette for et vekst- og drenssjikt på min. 0,5m, bortsett fra gang/oppholds- og terrassearealer med fast overflate. Det skal på 30% av uteoppholdsarealet som ligger over parkeringskjelleren legges til rette for større beplantning som store busker og små trær, med et vekst- og drenssjikt på min. 0,8m. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle jordlag.

#### 3.1.4 Lekeplass f\_BLK

Opparbeidelse av nærlekeplass skal skje i samsvar med føringene i utomhusplan. Detaljert plan for f\_BLK utarbeides ved rammesøknad. Innenfor område avsatt til lekeplass skal det etableres 150m<sup>2</sup> nærlekeplass med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulerer til aktivitet. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 0-6 år. Det skal etableres benker i tilknytning til lekeplassen og min. 3 lekeapparater/aktiviteter. Det skal brukes lekeapparater av naturlig material, som f.eks. tre.

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

### 3.2.1 Kjøreveg o\_SKV1 og f\_SKV2

O\_SKV1 er offentlig og anses som ferdig opparbeidet.

F\_SKV2 er felles adkomst til parkeringskjelleren.

### 3.2.2 Gatetun f\_SGT

Området f\_SGT1 og f\_SGT 2 er felles og skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Området skal ivareta myke trafikanter, samt ha grønne områder som buffer mellom privat uteoppholdsareal og veg. Privat felles uteoppholdsareal skal skjermes med beplantning. Det skal avsettes areal til sykkelparkering innenfor området. Området skal heves med kantstein fra vegnivå og innkjørselen til parkeringsanlegget.

### 3.2.3 Parkeringsanlegg f\_SPA

F\_SPA er felles parkeringsanlegg under bakken. Arealer til rampe for bil, teknisk rom, sportsbod, bil- og sykkelparkering samt avfallsrom inngår i f\_SPA. Deler av arealet er eksponert mot veien. Samla BRA til f\_SPA (p-kjeller, sykkelparkering, sportsboder, teknisk rom, avfallsrom, innkjøring) er 640 m<sup>2</sup>.

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

---

### 4.1 Frisikt (§ 11-8 a)

Hindring i frisiktsoner i høyde 0,5m til 3m fra vegplan er ikke tillatt.

### 4.2 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates det etablert åpen men overdekket gang og trapp. Arealet skal fremstå som åpent og lett. Det tillates ikke tett rekkverk. Det tillates vindskjerming i glass der det er nødvendig. Vindskjerming skal utføres i rammeløst sikkerhetsglass eller materialer som gir lignende gjennomsiktighet.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

- Grunnundersøkelser med tiltaksplan må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak skal være i samsvar med forskriftskrav.

- Ved rammesøknad skal det dokumenteres godkjent vann- og avløpshåndtering og overvannshåndtering. Rammesøknad skal også inneholde redegjørelse for oppnådd blågrønn faktor.

- Ved rammesøknad skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser utforming av det aktuelle planområdet. Planen skal vise uteoppholdsareal på bakkeplan med sol- og skyggeforhold og fastlagt kjøreadkomst. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og sykkelparkering.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet i området.

- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det dokumenteres at overskuddsmasser blir mest mulig gjenbrukt og brukt til materialgjenvinning. Overskuddsmasser skal brukes til utfylling mest mulig lokalt.

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Offentlig og felles vei, gatetun, felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Beplantning skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter at brukstillatelsen er gitt.

- Felles avfallsanlegg og fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Utomhusplan, datert 14.05.2019, er veiledende. Mindre endringer kan tillates.

Fasadeillustrasjoner, datert 14.05.2019, er veiledende. Det tillates mindre fasadeendringer som endret vindusplassering osv.