

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2776, detaljregulering for Nedre Blåsenborg gnr./bnr. 55/770 m.fl.

Datert: 15.09.2021
Sist revidert: 26.09.2022

§ 1 Formål

Formålet med planen er å flytte lek inn i kvartalet, regulere inn en bolig i på gnr./bnr. 55/770 og etablere gangforbindelse mellom Nedre Blåsenborg og Store skippergate.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

§ 2.3 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området ved å gjennomføre en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen konkluderer med at det er nødvendig med tiltak skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Blågrønn faktor

Området innenfor planen skal gis en utforming slik at området oppnår en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

§ 3.2 Parkering

For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Parkering tillates ikke etablert innenfor planområdet, men etableres i nye eller eksisterende parkeringsanlegg innenfor sentrumsplanen. Kommunen kan samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet. Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på bakken eller innenfor 1.etasje i BF1.

§ 3.3 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 3.4 Energiløsninger

All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, belysning og andre formål i henhold til den til enhver tid gjeldende TEK. Alle bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.5 Overvann og teknisk infrastruktur

Det skal innenfor planområdet etableres ny overvannsledning i samme trase som stikkledningen for vann og spillvann og tilkobles den kommunale fellesledningen i Nedre Blåsenborg. Teknisk infrastruktur for vann og avløp skal utformes i samsvar med VA-rammeplan.

§ 3.6 Miljøoppfølging

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska arter.

§ 3.7 Støy

Kravene i T-1442 skal gjelde både i anleggs og driftsfasen av prosjektet.

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

§ 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse – felt BF1

Innenfor felt BF1 tillates det etablert boligbebyggelse i form av enebolig eller tomannsbolig. Første etasje skal etableres innenfor formåls grensen og innenfor byggegrensen vist på plankartet. Andre etasje tillates å krage ut over formåls grensen mot nord, men skal etableres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Det skal være minimum 2,4 m klaring mellom bakke og bebyggelse for den delen av bebyggelsen som krager ut over o_L1. Innenfor BF1 tillates det etablert maks BRA = 140 m². Maks gesimskote innenfor BF1 = +17,0 m.o.h. og maks mønekote = +20,0 m.o.h. Tillatt takform er saltak. Tak og fasade skal samsvare med i farge med resten av bebyggelsen i kvartalet. Fasademateriale skal være tre. Takmateriale skal være skifer, takstein eller tre.

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

§ 5.1 Gangveg/gangforbindelse - Felt o_GG

Felt o_GG er gangforbindelse mellom Nedre Blåsenborg og Skippergata. Gangvegen skal opparbeides med bredde 1,5 m. Gangvegen skal etableres med fast dekke som tillater trilling med rullestol eller barnevogn. Gangvegen skal etableres slik at den sammen med «omvei» innenfor o_L1 kan benyttes som trinnfri gangveg mellom Nedre Blåsenborg og Skippergata. Den delen av gangvegen som ligger mellom o_L1 og o_L2 skal utformes som en integrert del av lekeplassene.

§ 6 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

§ 6.1 Lek/uteopphold – Felt o_L1 og o_L2

o_L1 og o_L2 er offentlig lekeplass for kvartalet og nærområdet rundt. Lekeområdet skal opparbeides i tråd med utomhusplanen. o_L1 og o_L2 skal etableres med forskjellig innhold slik at de fremstår som en lekeplass som henger sammen, og ikke som to separate lekeplasser. Vegetasjonen skal være stedegen og skal sikres gode vekst og livsbetingelser. Innenfor o_L1 skal deler av området avsettes til gangforbindelse som sammen med o_GG utgjør trinnfri gangveg mellom Nedre Blåsenborg og Skippergata. Over den delen av o_L1 som tillates overbygget skal det være minimum fri høyde på 2,4 m, jf. §4.

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7.1 Krav til dokumentasjon før igangsettingstillatelse

Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BF1 skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet.

§ 7.2 Krav til opparbeidelse før brukstillatelse

Opparbeidelse av lek og gangveg

o_L1, o_L2 og o_GG skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt BF1.

Sykkelparkeringsplasser

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BF1 skal sykkelparkeringsplasser på bakke eller i bygg være ferdig opparbeidet i henhold til norm i § 3.2.

Overvann

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BF1 skal tiltak i henhold til § 3.5 være ferdig opparbeidet.