

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL HOGSTVETVEIEN 29 til 51,
GNR 54, BNR 63, 340, 342, 343 og 349**

Dato: 16.04.13
Revidert: 09.11.13

Kart dato: 16.04.13

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling: 19.01.13
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 16.05.13
Offentlig ettersyn: 06.06.13-19.08.13
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: 26.10.13
Kommunestyret: 09.11.13

1.0 Planområdet er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.0 Boligbebyggelse.

2.1 Felt BB1 og BB2. Blokkbebyggelse

- Innenfor området tillates oppført blokkbebyggelse innenfor de byggegrenser som planen viser.
- Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % for BB1 og 31 % for BB2 inkludert carport/garasje/p-plasser på terreng, areal under terreng med uteareal over medtas ikke. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 9 m regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Egnet uteareal skal være minst 25 m² pr. boenhet i blokkbebyggelsen, MUA=25 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Private uteplasser regnes ikke med i MUA.
- Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Felles uteareal og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for de første boligene.
- Det skal anordnes minst 1,25 bilplass pr. boenhet, enten som åpne plasser eller i garasje/carport. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det skal anlegges minst 1,5 sykkelparkering pr boenhet.
- Universell utforming. Boligene skal ha universell utforming og min. 50 % av boligene skal ha universell utformet adkomst. For resterende boliger skal det tilrettelegges for senere etablering av universell utformet adkomst (rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle").
- Parkeringsplasser på terreng, garasjer delvis under terreng, avfallscontainere, forstøtningsmurer, trapper og ramper kan etableres utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1,5 m fra eiendomsgrense.

2.2 Felt BF1 og BF2. Frittliggende småhus/ tomannsboliger.

Boligbebyggelse.

- a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA og tomannsboliger) innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert parkering på terreng, carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Uthus, garasje/carport.

- d. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
- e. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m² BYA per familieleilighet, på inntil 25 m² BYA per hybelleilighet.
- f. Gesimshøyden på uthus, garasje/carport, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter. Det tillates ikke ark/takoppløft på garasjer.
- h. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- i. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.
- j. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad medregnes 36 m² BYA til parkering for hver familieleilighet og minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- k. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

Tomtestørrelser, utearealer.

- l. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 650 m². For tomter med tomannsboliger minst 1000 m².
- m. Egnede utearealer for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig, minst 100 m² for hybelleilighet og minst 200 m² for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnede utearealer.

3.0 Samferdselsanlegg / Trafikkareal.

Kjøreveg (o) er del av eksisterende kjørevei

Fortau – offentlig fortau inkludert grøft

Annen veggrunn – grøntareal, innenfor dette arealet kan det legges infrastruktur i form av ledningsnett i grunnen.

Avkjørsler fra offentlig vei skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 017.

4.0 Universell utforming

Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

5.0 Energiløsninger

Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.

6.0 Byggegrenser

6.1 Byggegrense mot jernbane

Det kan ikke oppføres bygninger og anlegg i området 30 m fra nærmeste jernbanespors midte. Unntak gjelder trapper i terreng, mindre frittliggende boder, lekeplass og støyskjermingstiltak som på forhånd er godkjent av bane eier.

6.2 Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg i grunnen

Det tillates ikke utført anleggs- og gravearbeid innenfor byggegrense på 3 m på hver side av ledningsnett i grunnen uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra anleggs eier.

Støy

Grenseverdier for støy gitt i retningslinjer T-1442/2012, tabell 3 gjelder for planen. Det tillates avvik fra grenseverdiene dersom følgende avbøtende tiltak er oppfylt:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum en stille side.
- Minst halvparten av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum ett soverom i hver boenhet bør ha støynivå utenfor vindu som ligger innenfor grenseverdien oppgitt i tabell 3 i T-1442.
- Støykrav for universell utformede uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i tabell 3 i T-1442.