



Reguleringsplan for Nesveien 15

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2016013
Saksnummer: 16/11143
Dokument: 3900826

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for transformasjon fra industri til bolig, med inntil 67 leiligheter.
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:
- Ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - God tilpasning til omgivelsene
 - Etablering av et grøntdrag med felles gangvei og leke og oppholdsarealer gjennom boligområdet som en del av grøntdraget mellom Øverlandselva og Nesbakken
 - Gode gang-/sykkelveiforbindelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes på egen grunn.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.4 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes i rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer og trafikkarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - Sykkelparkering
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer
 - Areal for utrykningskjøretøy
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
 - Plantevalg

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg , felt B1, B2 og felt fU

§ 3.1 Utearealer

- Det skal avsettes minimum 20 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m² BRA boligareal. MUA beregnes samlet for felt B1 og B2.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Minimum 70 % av MUA skal være fellesareal.
- Minimum 450 m² skal avsettes til lek i sammenhengende områder. Lekeområder skal innby til variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal dimensjoneres med tilstrekkelig jorddybde for trær og variert vegetasjon.

Bolig – blokkbebyggelse

- § 4.1 Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA = 4700 m²
- § 4.2 Tillatt bruksareal for felt B2 skal ikke overstige BRA = 1400 m²
- § 4.3 Parkering, tekniske rom, boder under bakkeplan og overdekte balkonger og terrasser kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, jf. §§ 4.1 og 4.2
- § 4.4 Minimum 20 % av leilighetene skal være to roms.
- § 4.5 Bebyggelsens plassering, nedtrappingsprinsipp gesimshøyder og volumoppbygging skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument nr. 3913018.
- § 4.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i 3D illustrasjon dokumentnr 3913026, fasade sydøst dokumentnr 3913025, fasade sydøst og nordvest dokumentnr 3913024 og fasade sydøst dokumentnr. 3913022.
- § 4.7 Materialer skal ha lang levetid og være av høy kvalitet.
- § 4.8 Oppbygg for ventilasjon og heis kan etableres med en høyde på inntill 0,7 meter over maks. kotehøyde innenfor felt B1. Oppbygg skal være tilbaketrukket minst 1,5 meter fra gesims. Oppbygg skal integreres i arkitekturen og med et bruksareal på maks 40 m²
- § 4.9 Det skal være grønne tak på bygg B1. Det tillates ikke etablert takterrasser.
- § 4.10 På fasade innenfor felt B2 mot Nesveien tillates det utkragede bygningsdeler på maksimum 0,6 meter utover byggegrense og minimum 2,4 meter over terreng.
- § 4.11 Boenheter med ensidig orientering mot nord, nordvest og nordøst er ikke tillatt.
- § 4.12 Støy:

Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade på opptil L_{den} 70 dB under forutsetning av at:

- Alle boenheter har en stille side, dvs. støynivå på L_{den} 55dB eller mindre
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side

§ 4.13 Parkering:

Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA i parkeringskjeller. Minimum 10% av plassene skal være for besøkende.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet

Felles uteoppholdsareal, fU

- § 5.1 Arealet skal opparbeides til felles opphold, lek og gangsti og som del av grøndraget mellom Øverlandselva og Nesbakken.

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

Kjøreveg

- § 6.1 Det skal legges tilrette for etablering av sykkelvei med fortau på nordsiden av Nesveien.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 7.1 Bestemmelsesområdet #10 setter krav til etablering av felles avkjørsel for renovasjon i forkant av etablering av bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet.
- § 7.2 Bestemmelsesområdet #4-1 setter krav til etablering av vegetasjon der åssiden berøres av tiltaket. Vegetasjonen skal etablere et tresjikt med utgangspunkt i eksisterende vegetasjon.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

- § 8.1 Skal forurenset grunn være sanert eller ivaretatt iht. gjeldende regelverk

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 9.1 Skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
- § 9.2 Skal fortau langs felt veg være ferdig opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet #10

- § 9.1 Skal etablering av felles adkomst for renovasjonskjøretøy med naboeiendom gnr.3, bnr.13 være sikret.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan dokumentnr. 3913018

3D illustrasjon dokumentnr. 3913026

Fasade sydøst dokumentnr. 3913022

Fasade sydøst og nordvest dokumentnr. 3913024

Illustrasjon bebyggelsen fra syd-øst dokumentnr. 3913024