

DETALJREGULERING SENTRUMSGÅRDEN II

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 13.08.2013

Bestemmelser punkt 3.1.1 revidert etter behandling i KPS 20.08.2013

1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Bolig (kode 1110)
- Garasjeanlegg (Kode 1119)
- Uteoppholdsareal (Kode 1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Kjøreveg (Kode 2011)
- Fortau (Kode 2012)
- Parkeringsplasser (Kode 2082)

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.2 Inngrep:

Alle inngrep i terrenget skal planlegges og utføres slik at endringene i terrenget blir så små som mulig.

2.3 Bebyggelse:

Ved søknad om bygge-/rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i min. 1:500 som viser tomtegrenser, husplassering i terrenget, adkomst- og parkeringsforhold, eksisterende og framtidig bebyggelse, uteoppholdsareal, murer, beplantning/vegetasjon og evt. støyavbøtende tiltak.

2.4 Trafikkstøy:

Miljøverndepartementet T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplaner" gjøres bindende for planområdet. Grenseverdiene i NS 8175 klasse C skal legges til grunn ved planlegging av bygningene. Utendørs støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden =

55dB. Ved bygge-/rammesøknad skal det dokumenteres at både bebyggelse og uteoppholdsareal vil få et tilfredsstillende støynivå.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Generelt

Bygg skal oppføres innenfor angitt byggegrense. Byggegrensa følger formålsgrense for byggeområder.

Det tillates oppført bygning med 4 etasjer pluss delvis nedgravd parkeringskjeller. Bygninger skal ha flatt tak, og maks tillatt gesimshøyde 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.2 Bolig - B

Alle etasjer over parkeringskjeller skal benyttes til bolig. Underetasje skal benyttes til parkering og lager for beboere i bygningen, samt erstatte eksisterende garasje som skal rives. Hver boenhet skal ha min 1,2 parkeringsplasser.

Minst en parkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Boder for boligene plasseres i forbindelse med parkeringskjeller, se pkt 3.1.3. Løsning for boder (B) og parkeringskjeller (GB/GF) i underetasje er vist i eget plankart for løsning på bakkenivå.

Utnyttelsesgrad prosent bebygd areal er % BYA = 100 %.

3.1.3 Garasjeanlegg – GB/GF

Garasjeanlegg skal opparbeides som delvis nedgravd parkeringskjeller med golvnivå på kote +5,80.

Utnyttelsesgrad prosent bebygd areal er % BYA = 100 %.

3.1.4 Uteoppholdsareal

Området omfatter uteoppholdsareal for leilighetene, og plasseres på hovedplan (tak over parkeringskjeller). Arealene skal utformes på en slik måte at universell utforming ivaretas.

Uteoppholdsareal for boliger skal ha et areal på min 5 m² pr boenhet.

Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og et minst ett annet lekeapparat, tilpasset beboerne.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg

Området omfatter eksisterende offentlig gate (Teltburgata), og skal fortsatt ha samme funksjon.

3.2.2 Fortau

Området omfatter nytt og eksisterende offentlig fortau langs Teltburgata.

3.2.3 Parkeringsplasser - P

Område P1 skal benyttes til privat parkering for boligene i bygget, opparbeidet som langsående parkering langs Teltburgata.

Område P2 omfatter eksisterende forbindelse mellom Teltburgata og Vektergata. Området skal benyttes som nedkjørsel til parkeringskjeller, privat utendørs parkering for leilighetsbygget og adkomst til bakeri i naboeiendom.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Uteområder.

Parkeringsplasser, uteoppholdsareal, og fortau skal opparbeides samtidig med bygning. Dette omfatter også eventuell støyskjerming av uteoppholdsarealet.