**Reguleringsplan for Soknes 1 og Kalvtrøa 6**

PlanID 5027 2016019

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering

Kunngjøring av planoppstart: 22.12.2016

Behandling 1. gang i NPM-utvalg: 28.08.2017

Offentlig ettersyn og høring: 25.09.2017 – 07.11.2017

Behandling 2. gang i NPM-utvalg: 04.12.2017

Sluttbehandling i kommunestyret: 22.02.2018

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. **Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult, datert 24.04.2017, sist endret 04.12.2017.

1. **Formålet med reguleringsplanen**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

• Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

• Renovasjonsanlegg (1550)

• Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

• Veg (2010)

• Gatetun (2014)

• Gang-/sykkelveg (2015)

• Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur:

• Grønnstruktur (3001)

1. **Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

**3.1 Bruk av arealer**

BBB1 og BBB2 skal brukes til blokkbebyggelse.

BRE skal brukes til renovasjonsanlegg.

BLK skal brukes til lekeplass.

**3.2 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelse over bakken skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse på inntil 50 m2 BYA og byggehøyde inntil 5,5 meter, terrasser, trapper kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrenser.

Gjerde, mur med høyde inntil 2 meter, rampe til parkeringskjeller, parkeringsplasser og atkomstveg kan plasseres helt inntil formålsgrenser.

**3.3 Bebyggelsens høyde**

BBB1, Soknes 1: bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde 104.

BBB2, Kalvtrøa 6: bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde 98.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde.

Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

**3.4 Utforming av bebyggelsen**

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bebyggelsen og viktige landskapskvaliteter.

**3.5 Utnytting**

Innen område BBB1 skal det etableres minimum 15 og maksimum 20 boenheter.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 60 %. Krav om minimum uteareal er

overstyrende for BYA.

Innen område BBB2 skal det etableres minimum 4 og maksimum 6 boenheter.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 45 %. Krav om minimum uteareal er

overstyrende for BYA.

**3.6 Tilgjengelighet**

Minimum 30 % av boenhetene skal ha alle bofunksjoner på inngangsplanet.

**3.7 Krav til universell utforming**

Ved opparbeidelse av felles uteareal, adkomster til parkeringsplasser, møteplasser og renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

**3.8 Parkering**

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Innenfor hver tomt/hvert område (BBB1 og BBB2) skal minst 5 % av parkeringsplassene for bil tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 20 % av parkeringsplassene innenfor hver tomt/hvert område, skal tilrettelegges for lading av ladbare kjøretøy.

**3.9 Uteoppholdsareal og lekeplass**

Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, av dette minimum 50 % i fellesarealer. Innenfor områdene BLK og BBB2 skal minst 50 m² av uteoppholdsareal være spesielt tilrettelagt for lek for barn under 6 år.

**3.10 Renovasjon**

Innenfor område BRE skal det etableres renovasjonsløsning med nedgravde containere.

Innenfor område BBB2 skal det sentralt ved innkjøringen til området etableres areal med fast dekke for felles beholdere for avfall.

**3.11 Vann, avløp og overvann**

Ny bebyggelse skal kobles til offentlig ledningsnett for vann-, avløp og overvann i vegen Kalvtrøa.

1. **Bestemmelser til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**
	1. **Veg**

o\_SV1 og o\_SV2 skal nyttes til vegareal.

SV3 skal nyttes til innkjøring til parkeringskjeller.

**4.2 Gang-/sykkelveg**

o\_SGS1 skal nyttes til gang- og sykkelveg.

Det skal etableres et skille mellom o\_SV1 (veg) og o\_GSV1 (gang-/sykkelveg).

**4.3 Gatetun**

SGT er atkomstsoner til boliger. Arealet tillates opparbeidet til uteopphold, grøntareal, til kjøring for varelevering, renovasjon o.l og med inntil 2 parkeringsplasser. Det skal være gjennomkjøring for renovasjonsbil med fri kjørebanebredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på 4,0 meter, mellom avkjørselspilene som fremgår av reguleringsplankartet.

**4.4 Annen veggrunn - grøntareal**

Områdene o\_SVG 1-2 skal istandsettes og tilsåes etter inngrep.

1. **Bestemmelser til arealformål grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

Grønnstrukturen skal i størst mulig grad være uberørt, men vanlig skogskjøtsel tillates. Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel og øker friluftslivet er tillatt.

**6. Bestemmelser til hensynssoner**

**6.1 Sikringssone frisikt (H140) (pbl § 11-8a)**

Innenfor frisiktsone i vegkryss må en minst oppfylle kravet om at det skal være frisikt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisiktsonen må ikke nyttes slik at sikt blir hindret på noe tidspunkt.

**6.2 Ras og skredfare (H310) (pbl § 11-8a)**

For å ivareta sikkerhet mot skred tillates ikke flatehogst med flater større enn 0,5 dekar, bygging av skogsveg e.l. Sikringstiltak mot ras og skred tillates. Vanlig skogskjøtsel som uttak av enkelttrær og andre tiltak for fornying, tillates. Dette skal foregå på mest mulig skånsom måte. I tilfelle skogen skulle forsvinne, ved brann eller annen uforutsett hendelse, skal sikringstiltak vurderes og iverksettes umiddelbart.

**7. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

**7.1 #1 og #2**

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det bygd kjeller for parkering, boder o.l.

**8. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

**8.1 Utomhusplan**

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan.

**8.2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal og lekeplass**

Utomhusareal og lekeplass skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for nye bygg.

**8.3 Gang og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg må utarbeides før det gis brukstillatelse eller ferdigattst for nye bygg

innenfor BBB1.

**8.4 Vann og avløpsanlegg**

Vann- og avløpsanlegg, inklusive renseanlegg og utslipp, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger.

**8.5 Krav til anleggsfasen**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i

arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn for miljøforhold i anleggsfasen.