

Planbestemmelser for Husbyåsen, 1. byggetrinn

Planforslag er datert	: 29.01.10
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.05.10
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 16.08.10
Dato for vedtak i komité plan	: 25.08.10

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Hartmann og datert 29.01.10.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN (DETALJPLAN)

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan for Husbyåsen, godkjent 18.12.08. Disse bestemmelser utfyller gjeldende reguleringsbestemmelser av samme dato.

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t §12-5

- Bebyggelse og anlegg, herunder:
 - boligbebyggelse
 - lekeplass
 - annet uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:
 - veg
 - gang- og sykkelveg
 - annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur, herunder:
 - turveg
 - naturområde
 - friområde

Følgende hensynssoner gjelder for reguleringsplan, jfr §12-6

- Sikringssone, herunder frisiktsone
- Båndleggingssone, herunder bevaring av kulturminner

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Gjelder for B1.1, B1.2, B3.1, B3.2 og B6

- Bebyggelsen kan utformes som åpen bebyggelse som eneboliger m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsens etasjetall er vist på plankartet.

3.2 Gjelder for B2.1, B2.2, B2.3, B4.1, B4.2, B4.3, B5,1 og B5.2

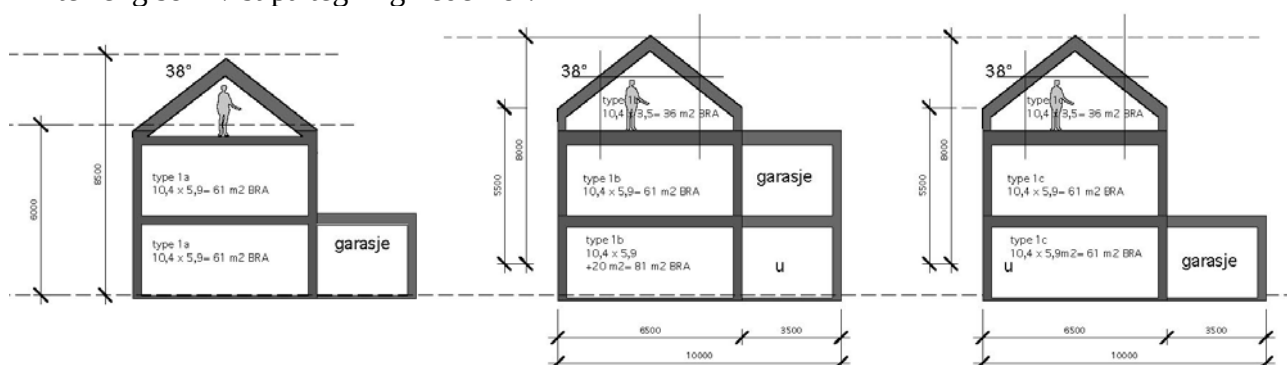
- Bebyggelsen kan utformes som rekke- eller kjedehus m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsens etasjetall er vist på plankartet.

3.3 Plassering og utnyttelse

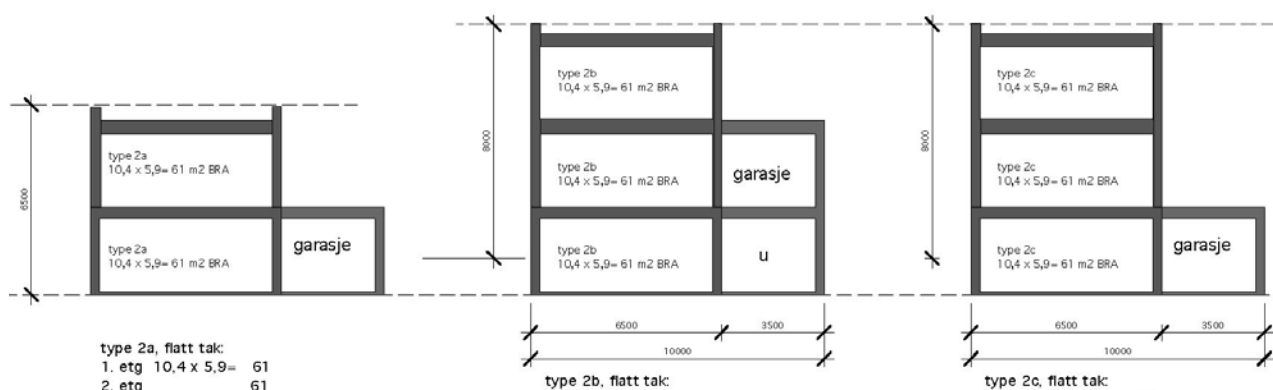
For byggeområdene er maksimal tillatt utnyttning angitt i % BYA på plankart. Bebyggelsens viste plassering er veiledende. Topp grunnmur skal ikke være høyere enn angitt på plankartet. Det tillates avvik på +/-0,5m. Før avvik kan tillates, skal tilstøtende bebyggelse/gruppe inngå i vurderingen. Alle endringer innenfor B1.1 og B1.2 og B5.1 og B5.2 skal geoteknisk vurderes.

3.4 Takform og høyde.

Bebyggelsen innenfor B1.1-2 og B3. 1-2 tillates utformet med saltak med takvinkel inntil 40 grader. Bygninger i 2 etasjer (2) tillates oppført med maks gesimshøyde på 6 meter og maks mønehøyde på 8.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng som vist på tegning nedenfor. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 5.5 meter og maks mønehøyde 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng som vist på tegning nedenfor.



Bebyggelsen innenfor B1.2, B3.1, B2.1-3, B4.1-3, B5.1-2 og B6 tillates utformet med flatt tak. Bygninger i 2 etasjer (2) tillates oppført med maks gesimshøyde på 6.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng som vist på tegning nedenfor. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng som vist på tegning nedenfor.



Innenfor B1.2 og B3.1 skal bebyggelsen innenfor samme gruppe/delfelt fortrinnsvis ha lik takform.

3.5 Alle boliger m/tilh. utearealer skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

3.6 Gjelder Lekeklass1, Lekeklass2 og Lekeklass 3

Lekeklassene er felles for hele området. Innenfor hver lekeklass skal det avsettes areal for sandlekeklass på min 150m². Ved søknad om tiltak skal det foreligge planer for opparbeidelse av lekeklassene. Opparbeidelse av lekeklass skal skje ut i fra prinsippene om universell utforming.

3.7 Gjelder annet uteopphold

Området er felles for hele feltet. Tilrettelegging innenfor området er søknadspliktig, og være geoteknisk vurdert.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Veg merket o_KV

Gjelder off. veg fra Remyrvegen.

4.2 Veg merket f_KV.

Gjelder felles veg som adkomst til nye boliger. Vegen er felles for all ny bebyggelse innenfor planområdet.

4.3 Gang-/sykkelveg merket som o_G/S:

Gjelder off. gang- og sykkelveg.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal merket som o_AV-G

Gjelder off. veggrunn.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg, merket som f_TV1, f_TV2, f_TV3, f_TV4 og f_TV5.

Gjelder private turveger.

5.2 Naturområde

Gjelder off. område.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone

Gjelder frisisiktsone i veggkyss. I siktesonen skal det være friskt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

6.2 Båndleggingssone

Gjelder automatisk fredete kulturminner i grunn.

Innenfor sonen er det registrert automatisk fredete kulturminner. Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til Lov om Kulturminner (KML), lov nr 50 av 9. juni 1978, §3.

For å ivareta hensikten med KML §§3 og 6 reguleres området til hensynssone. Det ikke gjøres inngrep i kulturminnene i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. Forøvrig henvises til Kulturminnelovens bestemmelser, spesielt §3.1 §8, og §9.”

§7 STØY

Støykrav fastsatt i teknisk forskrift NS8175, skal gjelde.

Som avbøtende tiltak for bebyggelse som har fasade mot Veg 1 skal minst 50m² av uteplass ha støyverdier under $L_{den}=55db$. Skjerming og dokumentasjon skal inngå i søknad om tiltak.

§8 AVFALLSHÅNDTERING

Det skal tilrettelegges for 3-dunkløsninger for hver husstand. Plassering skal vises ved søknad om tiltak.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1** Ved søknad om tiltak innenfor B1.1, B1.2, B5.1 og B5.2 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av tiltakene, inkl. VVA-anlegg. Krav fastsatt i Notat RIG 02 Og RIG 03 dat. 04.12.2009 og 29.01.2010 og Datarapport dat. 05.02.2010, alle utarbeidet av Multiconsult skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.
- 9.2** Brukstillatelse til bebyggelse i B3.1 og B3.2 kan ikke gis før FL1 er ferdig opparbeidet. Brukstillatelse til bebyggelse i B1.1, B1.2, og B2.1 kan ikke gis før FL2 er ferdig opparbeidet. Brukstillatelse til bebyggelse i B2.2, B2.3, B4.1, B4.2 , B4.3, B.5. 1, B5.2 og B6 kan ikke gis før FL3 er ferdig opparbeidet.
- 9.3** Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten.
- 9.4** Midlertidig kollektivholdeplass med leskur, skal være ferdig opparbeidet i henhold til plantegning merket SolemHartmann med tittel "Husbyåsen 1. byggetrinn – midlertidig plassering kollektivholdeplass", datert 19.05.10. sist rev. 19.05.10", når veg F_kv (Eventyrskogen) er ferdig opparbeidet.
-