

REGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN 70, 72 OG 74,
DETALJREGULERING

Dato: 12.05.2016
Revidert:

Kart datert: 12.05.2016
Kart revidert:

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	16.02.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	09.06.2016
Offentlig ettersyn:	00.00.2016-00.00.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	00.00.2016
Kommunestyret:	00.00.2016

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Områder er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse, bolig/forretning/kontor

Følgende soner inngår i planen:

Båndleggingssone: Anleggsbelte/riggområde

**§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIG/FORRETNING/KONTOR.
OMRÅDE B/F/K 1 og B/F/K 2.**

Innenfor hvert område gjelder følgende bestemmelser:

- a. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 40% for B/F/K 1 og B/F/K 2, inkludert p-plasser på terreng. Areal under terreng med uteareal over, samt overdekket sykkelparkering på terreng medtas ikke.
- b. Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser som planen viser. Byggegrenser er vist på plankart med maks. gesimshøyder. Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra senter av kjørebane.
- c. Bygningene utformes med flate tak
For bebyggelse nærmest Nordbyveien settes maksimal gesimshøyde til kote +170.
For øvrige bebyggelse settes maksimal gesimshøyde til kote +175
Det tillates tilbaketrukket toppetasje på bygg i søndre del av område B/F/K 1, med maks. gesimshøyde på kote +177,5. Toppetasje plasseres min. 1,8 meter innenfor fasadeliv. Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 3,0 meter over takets gesimshøyde.
Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15% av takflaten på det enkelte bygg.
Det tillates bygging av kjeller helt eller delvis under terreng.
Det tillates kjørerampe utenfor byggegrensen.

- d. Egnet uteareal skal være minst 20 m² pr. boenhet, MUA = 20 m². Felles lekeareal og terrasser og balkonger lik eller større enn 15 m² kan medtas i MUA.
- e. Innenfor området kan det anordnes parkeringsplasser på terreng som åpne plasser, i garasje/carport eller i parkeringskjeller. Parkeringsdekning for boliger er minst 1 plass pr. 3- og 4-romsleilighet, og minst 0,6 p-plass pr. 2-roms leilighet. Det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er minst 1 plass pr. 100 m². 5 % av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- f. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater må fremgå av utomhusplanen, og må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor = 0,7.
- g. Dimensjonering og plassering av nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett før det gis rammetillatelse.
- h. Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Felles uteareal og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.
- i. Adkomst til området er angitt med pil på plankartet. Fri sikt i avkjørsel skal være min. 20x35 m og 15x35 m som angitt på plankartet. Ved avkjørsler skal det mellom frisisiktlinje og vei være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.
- j. Grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 gjelder for planen. Dersom bygninger eller uteoppholdsarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og uteoppholdsarealer støyisoleres / skjermes i samsvar med kravene.
- k. Varelevering til forretning skal skje i tilknytning til butikkens åpningstider. Det er ikke tillatt med parkering av varetransportbiler innenfor området. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 4. BÅNDLEGGINGSSONE

- a. **Anleggsbelte/Riggområde.**
Innenfor det angitte området kan det i forbindelse med endring av Nordbyveien midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveier og lignende. Når arbeidene er ferdige skal området ryddes og tilbakeføres til opprinnelig formål.