

REGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN 70, 72 OG 74, DETALJREGULERING.

Dato: 12.05.2016
Revidert: 11.10.16

Kart datert: 12.05.2016
Kart revidert: 11.10.16

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	16.02.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	09.06.2016
Offentlig ettersyn:	23.06.2016-31.08.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	03.11.2016
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.
Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m².
- 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 vei.
- 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, kote +173 og kote + 163 som angitt med byggegrenser og tilhørende maks. gesimskoter på plankartet.
Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 3,0 meter over takets gesimshøyde.
Takoppbygg kan utgjøre inntil 15 % av takflaten på det enkelte bygg.
Det tillates bygging av kjeller helt eller delvis under terreng.
Det tillates kjørerampe utenfor byggegrensen.

- d. Egnert 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 sykkelparkingsplasser pr. boenhet.

Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er maks. 1 plass pr. 100 m².
Minst 5 % av alle parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede.
Minst 10 % av alle parkeringsplassene utstyres med ladestasjon for el-/hybridbil. Det skal tilrettelegges for ladepunkter til el-sykler.
- f. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor som skal oppnås er minimum 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 frisisiklinje 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.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boligprosjektet før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.