

Detaljregulering for deler av Friggs gate og Emmausveien

Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 13.12.21 i sak 72/21

PlanID 201908

Saksnummer 20/05449

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av forsamlingslokale/kirke (R), samt boligbebyggelse, parkering og kjøreveg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging/gravearbeidet oppdages nye automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2.2. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Det vil si at utearealer, offentlig veg og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

2.3. Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Bortledning av over- og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse, materielle skader og/eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved snøsmelting.

2.4. Adkomst

Adkomst til eksisterende boliger skal opprettholdes gjennom hele byggeperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2, B4 og B6) og konsentrert småhusbebyggelse (B3 og B5)

3.1.1.1. Høyder og takform

- Der det ikke er egne bestemmelser for delfeltet som definerer maks. møne- og gesimshøyde, er maks. mønehøyde 8,0 m og gesimshøyde 6,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 27 - 45 grader. Takopplett tillates ikke.

3.1.1.2. Parkering

- For frittliggende boligbebyggelse (B1, B2, B4 og B6) skal bil- og sykkelparkering løses på egen tomt. Det tilrettelegges for minimum 1, maksimum 2, biloppstillingsplasser pr. boenhet. Felt B3 og B5 har egne bestemmelser.
- Utendørs parkeringsareal målsettes til 18 m² BYA pr biloppstillingsplass. Parkering i garasje og carport måles med i faktisk BYA.
- Det etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser/boenhet.

3.1.1.3. Garasje/carport/bod/uthus

- Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Der garasje/carport plasseres parallelt med kjøre- og gangvei, skal garasje/carport stå min. 1,0 m fra veikanten. Plasseres garasje/carport vinkelrett på veien skal avstanden være minst 5,0 m. Garasje/carport/bod/uthus kan oppføres i nabogrense, også om den henger sammen med bolig. Løsning for biloppstilling skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig som huset. I B4 bygges garasje/carport i område vist med P.
- Maks bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje/carport/uthus/bod er 50 m². Garasje/carport/uthus/bod kan ha maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 5,0 m. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus.

3.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2, B4 og B6)

- B1:
- Innenfor delfeltet tillates det maks to boenheter.
 - Hver boenhet skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal, MUA, på terreng.
 - Maksimal % BYA for feltet er 50 %. Parkeringsareal inngår i utregnet % BYA.
- B2:
- Innenfor delfeltet tillates det en boenhet.
 - Maksimal % BYA for feltet er 50 %. Parkeringsareal inngår i utregnet % BYA.
 - Boligen skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal, MUA, på terreng.
- B4:
- Det tillates oppført 2 eneboliger på egne tomter innenfor delfeltet.
 - Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyde +132,7.
 - Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Hovedmøneretningen skal være i tråd med husets lengderetning. Takopplett tillates ikke. Takterrasse tillates.
 - Minste uteoppholdsareal, MUA, er 6 m² som tillates løst med takterrasse.
 - Det skal etableres 1 biloppstillingsplass/boenhet og 1 felles gjesteparkeringsplass som er felles for boenheter i B4. Disse anlegges i garasjeanlegg som inngår i planen innenfor feltet B4.
 - Maksimal % BYA for feltet er 40 %. Parkeringsareal inngår ikke i utregnet %BYA.
- B6:
- Innenfor delfeltet tillates det to eneboliger.

- Maksimal % BYA er 40 %. Parkeringsareal inngår i utregnet % BYA.
- Skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal, MUA, på terreng.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3 og B5)

Innenfor B3 og B5 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.

- B3:
- Innenfor B3 tillates det oppført inntil 2 boenheter, i form av tomannsbolig.
 - Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyde +126.
 - Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takopplett tillates ikke.
 - Hver enhet skal ha minst 6 m² uteoppholdsareal, MUA, som tillates løst med takterrasse.
 - Hver enhet skal ha en biloppstillingsplass. Disse biloppstillingsplassene kan reserveres på opparbeidet parkeringsareal innenfor felt R1.
 - Maksimal % BYA for feltet er 50 %. Parkeringsareal inngår ikke i utregnet %BYA.
 - Bolig og garasje kan plasseres inntil 2,0 m fra Friggs gate.
- B5:
- Innenfor B5 tillates det oppført rekkehus med inntil 4 boenheter.
 - Adkomst til boligene kan løses med fra kommunal vei i nord eller fra sør.
 - Mønehøyden, skal ikke overstige kotehøyde +132,7.
 - Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takopplett tillates ikke. Takterrasse tillates.
 - B5 kan ha garasje/carport samt sportsbod for sykkelparkering inntrukket i 1.etasje i bolighuset.
 - Minste uteoppholdsareal, MUA, er 6 m² som tillates løst med takterrasse.
 - Maksimal % BYA for feltet er 70 %. Utendørs parkeringsareal inngår ikke i utregnet % BYA.

3.1.4. Forsamlingslokale/kirke (R1)

- Det tillates oppføring av tilbygg inntil eksisterende kirkebygg slik som vist på illustrasjonsplanen.
- Topp møne for eksisterende kirkebygg er +131,5. Møne- og gesimshøyde for tilbygg tilpasses eksisterende bygg i øst-vest retning, og avtrappes i høyde slik som vist på illustrasjonsplanen.
- Maksimal % BYA for feltet er 60 %. Parkeringsareal inngår ikke i utregnet % BYA.
- Tilbygg til eksisterende kirkebygg skal utformes slik at det samsvarer med eksisterende arkitektur. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i dimensjonering, detaljering og materialbruk som ivaretar estetiske hensyn.
- Eksisterende kirkebygg tillates ombygd eller modernisert, forutsatt at eksteriørmessig arkitektur videreføres, eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.
- Innenfor R1 tillates det anlagt biloppstillingsplasser, hvorav 5 % skal være HC-parkering.
- Det skal opparbeides minst 20 sykkelparkeringsplasser innenfor R1.
- Parkeringsplassen ut mot Berlandsveien/Emmausvei skal beplantes og gis et grønt preg.
- Bebyggelse på Berlandsveien 8 (gnr. 5, bnr. 102) tilknyttes organisasjonsdriften og nyttes til forsamlingslokale/korttidsovernatting.
- Det opparbeides et familietorg mellom kirka og Berlandsveien 8 omtrent som vist på illustrasjonsplan. Området skal være åpent til bruk for alle beboerne innenfor planområdet. Området skal utformes og opparbeides i tråd med kommuneplanens «Retningslinjer for regulering av grønnstruktur». Dette innebærer bl.a. at planen for opparbeidelsen skal utarbeides av foretak i tiltaksklasse II. Minimum 50 % av

uteoppholdsarealet skal ha sol 21. april kl. 15.00.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Offentlig kjøreveg (o_KV1 og o_KV2)

Vegene skal være offentlige.

3.2.2. Parkering (o_PA)

Parkeringsarealet skal være offentlig.

3.2.3. Annen veggrunn (f_VG)

Arealet skal være felles for boenhetene innfor B4.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Frisikt

I områdene skal det være fritt for hindringer. Høyde på vegetasjon må ikke overstige 50 cm over gateplan. Trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

4.2. Bevaring kulturmiljø

Nye tiltak skal ta særlig hensyn til eksisterende bygg og området rundt. Byggene på eiendommene skal bevares og tillates ikke revet. Eventuelle tiltak må gjøres på en antikvarisk akseptabel løsning.

5. Rekkefølgebestemmelser

- 5.1. Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides VA-rammeplan for hele planområdet. planen skal omfatte opplegg for vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og eventuell vurdering av kapasitet og uttak av brannvann.
- 5.2. Planer for kommunalteknisk anlegg skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse blir gitt.
- 5.3. Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal opparbeidelse av parkeringsplasser for sykler og biler, adkomst til boliger med snuplass og stenging av adkomst, ferdigstilles.
- 5.4. Familietorget mellom kirka og Berlandsveien 8 skal være ferdig opparbeidet før ny boenhet nr. tre innenfor planområdet kan tas i bruk.