



Bestemmelser til reguleringsplan 461R EDVARDSLØKKA, RAUMYR i Kongsberg kommune

461R Bestemmelsene er vedtatt

13.03.2019

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en områderegulering etter Plan- og bygningsloven § 12-2.

Edvardsløkka skal utvikles som et nyskapende område der det utvikles nye arbeidsplasser og boliger med identitet og urbane kvaliteter. Området skal tilby brukerne av området og nærmiljøet, daglige tjenestebehov og sosial samhandling. Bebyggelse for institusjonsformål skal plasseres og utformes slik at den naturlig inngår i aktiviteten i området. Bebyggelse og anlegg skal tilføre området bærekraftige klima- og energiløsninger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 29.10.2018.

Planen vil erstatte deler av:

Byplan 131-1 Raumyr nord, vedtatt 14.04.98

Byplan 131-0 Raumyrområdet, vedtatt 20.05.87.

En mindre del av: 407R Frogs vei 21 - 27 - boliger, vedtatt 16.10.13

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
 - Lekeplass (BLK og BLK)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
 - Kombinert bolig og tjenesteyting (BBT)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gatetun (SGT og Gatetun)
 - Gang-/ sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grønt anlegg/allè (SVG)
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Park (GP)
 - Grønnstruktur (G)
 - Turveg (GT)
 - Friområde(GF)
- d) Landbruks-, natur og friluftformål (PBL 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål (LF)
- e) Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Rød sone (H210)
 - Gul sone (H220)
- f) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 **Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for tiltak skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Skolekapasitet og boligbyggeprogram

Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være tilstrekkelig skolekapasitet på Raumyr og Vestsida skoler.

Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

b) Tomtedeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i delområdene, skal det legges fram en plan som viser at den tomta som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få en størrelse og en utforming som gjør de godt egnet til reguleringsformålet, og at alle tomtene vil få egnete adkomster fra regulert veg.

c) Vegetasjon

I forkant av prosjektering av enkeltprosjekter skal vegetasjon som kan være viktig for biologisk mangfold og bomiljø registreres. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det er gitt rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Dog kan vegetasjon tynnes etter en plan i samsvar med § 4.15.

Plan for fjerning/hindring av spredning av svartelista arter skal sendes inn.

d) Lekeplasser

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boenheter (gjelder ikke omsorgsboliger i institusjon), skal det dokumenteres at man har sikret rettigheter til å benytte eksisterende og nye lekeplasser inkludert adkomst til lekeplassene. Dette gjelder ikke øvre del av BKL1 som ligger på gnr/bnr 8226/1.

e) Kjøreveger, fortauer og gatetun

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

f) Vann, overvann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Overordnet skisse for håndtering av overvann for hele området, skal leveres inn før det gis igangsettingstillatelse for delprosjekter.

For større utbyggingsprosjekter, omfatter dette også brannvannsdekning for prosjektet.

Det skal dokumenteres at nye tiltak ikke øker flomfaren lenger ned i vassdraget.

g) Flomsikring – dokumentasjon

Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak som plasseres under kote 174,5 moh skal det dokumenteres hvordan det skal tas hensyn til sikring mot skade ved flom. Om nødvendig skal det gjennomføres beregninger av flomvannstand som fastsetter en annen flomhøyde.

h) Grunnforhold - dokumentasjon

Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres at det er gjort tilstrekkelig tiltak for å sikre byggegrunn mot utglidning og setninger.

i) Støyforhold – dokumentasjon.

Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at bestemmelsene i § 4.12 ivaretas.

Det skal også dokumenteres om bygge- og anleggstiltaket vil påføre boligbebyggelse utenfor planområdet, støy over grenseverdiene, se også § 3.2. b).

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Rekkefølgekravene nedenfor gjelder ikke for bruksendring av det tidligere høyskolebygget.

a) Hovedveg utenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak, skal Fylkesveg 88 fra Baneveien til krysset med Drammensveien - strekningen fra Baneveien og forbi Eikerveien 1 og Eikerveien 2 fram til Drammensveien - være utbedret med samme standard som Baneveien fra krysset med Withs gate til Baneveien 4.

b) Støytiltak utenfor planområdet

Dersom støyberegninger viser at det er nødvendig, skal det før anlegg/byggetiltak innen for planområdet tas i bruk, etableres støyskjærmer/støyreducerende tiltak i nordre del av Baneveien og Frogs vei. Dette er støyreducerende tiltak som en uansett må etablere:

- I. Støyskjerm for boligene i Frogs vei 14 og Horneløkka 1.
- II. Støyskjerm langs rekkehusene i Frogs vei 32, 34, 36, 38 og 40.
- III. Lokal støyskjerming av utearealene ved boligene i Frogs vei 9, 11, 13, 15 og 16 og Gamle Bævergrendvei 2.

Støytiltakene skal etableres slik at støy på arealer med støyfølsom arealbruk, får støynivå i samsvar med grenseverdiene i T-1442 , kap. 3.2.2.

c) Lekeplass

Strøkslekeplass BLK1 på Edvardsløkka, nærlekeplass BLK2 og lekeplassen i svingen ved Frogs vei (gnr/bnr 8194/1 utenfor planområdet) skal være opparbeidet før det tas i bruk nye boliger innenfor planområdet. Småbarnslekeplasser knyttes til hvert enkelt boligprosjekt og skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Det stilles ikke krav til opparbeidelse av lekeplass i tilknytning til omsorgsboliger som bygges som institusjon.

d) Opparbeidelse av fortau og trerække langs Frogs vei

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse langs Frogs vei eller med direkte adkomst til Frogs vei, skal det være gitt brukstillatelse for fortau/trerække:

BBT1	Strekningen fra krysset med SKV2 og fram til turvegen
BKB1	Strekningen fra krysset med SKV2 og fram til krysset med SKV3
BKB2	Strekningen fra krysset med SKV3 og fram til krysset med SKV4
BBB2	Strekningen fra krysset med SKV4 og vestover så langt planområdet strekker seg

Dersom etableringen av fortau gjør det nødvendig å utvide/endre kjørebanelen i Frogs vei, inngår også dette i rekkefølgebestemmelsen.

e) Gatetun, interne kjøreveger, fortau, torg og park

Før ny bebyggelse i BBT 1 og BBT 2 og/eller bebyggelse i BKB 1 som ligger langs eller har avkjørsel til kjøreveg SKV2, tas i bruk, skal gatetunet SGT1, park GP1 og kjøreveg SKV2 med begge fortau være opparbeidet. Kjøreveg SKV2 skal samtidig kobles sammen med eksisterende veg som ligger i område SKV3 og SGT2.

Før ny bebyggelse i BBT2 og/eller BBB1 tas i bruk, skal park GP2 være opparbeidet.

Før ny bebyggelse i BBB 1 og/eller bebyggelse i BKB 2 som ligger langs eller har avkjørsel til kjøreveg SKV4, tas i bruk, skal kjøreveg SKV4 med begge fortau og gang-/sykkelveg SGS1, være ferdig opparbeidet. Kjøreveg SKV4 skal samtidig kobles sammen med eksisterende veg som ligger i område SKV3 og SGT2.

Før ny bebyggelse som ligger langs eller har avkjørsel til kjøreveg SKV3 (hovedadkomsten) og gatetun SGT2 tas i bruk, skal kjøreveg SKV3 med trekker og fortau være ferdig opparbeidet.

Før ny bebyggelse i BBT2 eller bebyggelse som ligger langs gatetun SGT2 tas i bruk, skal gatetun SGT2 være ferdig opparbeidet.

Det er ikke rekkefølgebestemmelser for gang- og sykkelvegen som ligger på utsiden (sør og øst) av Frogs vei.

f) Gangfelt og andre fartsreducerende tiltak

Før det tas i bruk nye boenheter (gjelder ikke for omsorgsboliger i institusjon) innenfor planområdet, skal det etableres opphøyd gangfelt over Frogs vei ved Christies vei.

Før ny bebyggelse tas i bruk, skal det være gjennomført nødvendige fartsreducerende tiltak i SKV1, 2, 3 og 4 som del av opparbeidelsen av anleggstillaket.

g) Turveg

Før nye boenheter/omsorgsboliger tas i bruk skal turvegen GT være ferdig opparbeidet fra det enkelte byggeprosjektet og nordover til Frogs vei.

h) Utearealer

Utearealer skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

i) Utbyggingsavtaler

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene ovenfor kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før rekkefølgebestemmelsene er gjennomført/oppfylt. Dette gjelder:

- utbedring av Baneveien – Drammensveien (punkt a)
- støytiltak for eksisterende bebyggelse (punkt b)
- søndre del av strøkslekeklassen BLK1 og opprusting av nærlekeplass i yttersvingen av Frogs vei (punkt c).
- opparbeidelse av ny infrastruktur for kjøreveger med fortau, gatetun og parker (punkt d) og e))
- fellesanlegg for overvann

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan/skisse for utnyttelse av hele delfeltet.

På utomhusplanen skal det vises hvordan det med rørtraséer kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme.

§ 4.2 Tomtedeling

Byggeområdene kan deles opp i flere tomter.

§ 4.3 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god funksjonell og estetisk utforming av høy kvalitet.

Det skal benyttes overflater/materialer som har god holdbarhet, for eksempel kantstein i granitt.

Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Bygninger/anlegg

i samme delfelt skal ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå visuell monotoni. Alle fasader skal deles i seksjoner. Oppdelingen skal være markant med variasjon i byggehøyde og fasadeutforming, slik at fasadene framstår som en fasade sammensatt av flere bygninger.

Tekniske installasjoner, kanalføringer og lignende tillates ikke over takflaten.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene eller plasseres i underjordisk anlegg. Det tillates ikke utendørs lagring.

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og ha størrelse maksimalt 10 m² per boenhet, utenfor vegglivet mot fortau og gatetun.

Mot grønnstruktur (G2) langs turveg, skal eiendomsgrense for byggetomt tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.4 Type virksomhet

Det tillates ikke etablert virksomhet som fører til utslipp av høy forurensning eller er spesielt eksplosjonsfarlig.

§ 4.5 Lekeplasser

Boligene (gjelder ikke omsorgsboliger i institusjon) innenfor planområdet skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:

- Strøksleikeplass etableres i areal regulert til lekeareal (BLK1) i kanten av Vibehaugen.
- Nærlekeplasser er BLK2 og lekeplassen i yttersvingen ved Frogs vei på gnr/bnr 8194/1 (utenfor planområdet).
- Småbarnslekeplasser skal etableres inne i delfeltene der det etableres nye boliger (gjelder ikke omsorgsboliger).
- Som fallunderlag på lekeplasser skal benyttes naturmateriale som f.eks. bark eller sand.

Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

§ 4.6 Midlertidige innretninger, scener, telt m.m.

På torg, i parker og andre byrom kan det ved spesielle arrangementer/festivaler, tillates kortvarig plassering av telt, scener og lignende. Forutsetningen er at innretningene ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

§ 4.7 Parkeringskjellere

Der det lar seg innpasse i bebyggelse og anlegg, kan det bygges parkeringskjellere under torg, gatetun, gater, fortau, utearealer og bygninger. Nedkjøringsramper til parkeringskjeller skal legges i fasader i bygg, ikke som åpne hull i gater og byrom.

§ 4.8 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 4,0 meter.

§ 4.9 Flom

For tiltak som plasseres under kote 174,5 moh skal det tas hensyn til sikring mot skade ved flom. Se planbestemmelsene punkt 3.1 f) om krav til dokumentasjon. Ved nye tiltak skal en bygge tilstrekkelig fordrøyning til at en ikke påfører omgivelsene vesentlig økt flomfare.

Det tillates benyttet åpne vannveger for overvann.

§ 4.10 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.11 Energibehov og plassering av tekniske innretninger som trafo, nodehus og lignende.

Ved rammesøknad for større prosjekter skal energibehov dokumenteres og legges fram for det aktuelle nettselskapet.

Nye nettstasjoner, trafoer og andre tekniske innretninger, skal plasseres inne i bygningene.

§ 4.12 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstillir kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstillir kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

§ 4.13 Byggehøyder generelt

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst $\frac{3}{4}$ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.14 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal anleggsplassen istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplan-tes.

§ 4.15 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal måles inn og beskyttes i anleggsperioden.

Svartelista arter skal bekjempes og fjernes.

§ 4.16 Gjerde og hekk

Mot friluftsområde, friområde, gangveg leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.17 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

a) Plassering av bygninger

Der det ikke er vist byggegrense på plankartet langs med veger og gatetun, skal hovedvolumet av ny bebyggelse plasseres i formålsgrensen (byggelinje). Dette gjelder ikke boligbebyggelse/boliger i institusjon, hvor hovedvolumet skal plasseres 2 m fra formålsgrensen.

b) Parkering

I tillegg til parkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen, skal det være nødvendig plass til på- og avlesning for eiendommens bruk.

For omsorgsboliger i institusjon og andre boliger i institusjon skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser pr 10 beboerplasser.

Hovedregel er at bilparkering skal etableres under bakkenivå. Ramper til parkeringskjeller skal legges innenfor bygningskroppen.

Det kan likevel tillates at HC-parkering og gjeste-/kundeparkering plasseres oppå bakken. Av antall biloppstillingsplasser som bygges i det enkelte prosjekt, kan følgende andel være på bakkeplan:

Boligbebyggelse	5 %
Boliger i institusjon (omsorgsboliger og andre boliger med fellesareal)	50 %
Kontorbebyggelse	10 %
Tjenesteyting	50 %

For detaljhandel tillates inntil 1 biloppstillingsplass oppå bakken pr 50 m² salgsareal.

Når parkering innarbeides som en integrert del av bygningen og parkeringen ikke legges ut mot fasadene, kan det tillates biloppstilling på bakkeplan.

Biloppstillingsplasser under bakkenivå for BBT2, kan midlertidig tillates på bakkenivå. Når BBT1 bygges ut, skal det antall biloppstillingsplasser som er nødvendig for BBT2 under bakkenivå, innarbeides i parkering under bakkenivå på BBT1.

Ved etablering av bildeleordninger, sambruk, mobilitetsplaner og ekstra sykkeloppstillingsplasser innendørs, vil kravet til antall biloppstillingsplasser kunne reduseres. Kommunen kan kreve at slike avtaler tinglyses.

c) Oppfylling og masseutskifting

For å klargjøre delfeltene for bygging, tillates masseutskifting før det er gitt byggetillatelse for nybygg. Dersom byggearbeidene for nybygg ikke startes innen et halvt år etter oppfylling, skal delfeltet tilsås og gis parkmessig opparbeidelse.

d) Byggehøyder

Avgrensning av byggehøyder er merket med bestemmelsesgrense på plankartet:

Lav sone	Bebyggelsen kan ha inntil 11,0 m møne-/gesimshøyde	Minst 1/2 av bebyggelsen skal ha minst 3,5 m lavere møne-/gesimshøyde	(tilsvarer 2 – 3 etasjer)
Hovedsone	Bebyggelsen kan ha inntil 15,0 m møne-/gesimshøyde	Minst 1/3 av bebyggelsen skal ha minst 4 m lavere møne-/gesimshøyde	(tilsvarer 3 – 4 etasjer)
Mellomsone	Bebyggelsen kan ha inntil 17,7 m møne-/gesimshøyde	Minst 1/2 av bebyggelsen skal ha minst 2,7 m lavere møne-/gesimshøyde	(tilsvarer 4 – 5 etasjer)
Høy sone	Bebyggelsen kan ha inntil 21,5 m møne-/gesimshøyde	Minst 1/3 av bebyggelsen skal ha minst 3,8 m lavere møne-/gesimshøyde	(tilsvarer 5 – 6 etasjer)
Høyeste sone	Bebyggelsen kan ha inntil 21,5 m møne-/gesimshøyde		(tilsvarer 6 etasjer)

Høyden måles fra overkant tilgrensende fortau/gatetun (langs SKV og SGT).

Krav om minste andel lavere byggehøyde gjelder for hvert enkelt byggeprosjekt.

I tillegg kan det tillates mindre tekniske rom for ventilasjon, heis o.l. på taket med inntil 3 m

høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye.

I lav sone er minste byggehøyde 2 etasjer.

I hovedsone og mellomsoner er minste byggehøyde 3 etasjer.

I høy sone og høyeste sone er minste byggehøyde 3 etasjer.

For BBB2 gjelder samme byggehøyder som byggehøydene i tilgrensende reguleringsplan 407R Frogs vei 21 – 27, boliger med endringer vedtatt 04.06.2014.

e) Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 25 m². Av disse skal 5 m² være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Større hybelbygg og boliger i institusjon kan likevel ha felles uteoppholdsareal. De øvrige 20 m² uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang.

Dersom det er felles uteoppholdsareal for flere enn 10 boenheter og en har spesielt gode løsninger for uteoppholdsarealet, kan (MUA) pr boenhet reduseres til 15 m² (5 m² ved inngang og 10 m² felles) for de overskytende boenhetene (fra boenhet nr. 11 og oppover).

For hybelbygg og boliger i institusjon er kravet til uteoppholdsareal MUA = 15 m² pr hybel/omsorgsplass/beboerplass. Park1 og Park2 kan regnes som del av uteoppholdsarealet, forutsatt at disse er tilstrekkelig opparbeidet og har gode sol og støyforhold.

Ved nyetablering av boliger skal en ved beregning av uteoppholdsarealer og lekearealer, også beregne uteoppholdsarealer for eksisterende boliger.

§ 5.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)

a) Arealbruk

Det kan bygges blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg. Det kan også tillates omsorgsboliger/institusjonsboliger med tilhørende anlegg. Mindre innslag av konsentrert småhusbebyggelse kan tillates. Størrelsen på boenhetene skal varieres.

For hvert boligprosjekt skal det anlegges lekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Der det bygges boliger (unntatt de som bygges i institusjon), skal det legges til rette for barnefamilier.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 60 % BYA.

§ 5.3 Lekeplass (BLK2 og BLK1)

BLK1 skal benyttes til strøkslekeplass for Raummyrområdet.

BLK2 skal benyttes som nærlekeplass for Raummyrområdet.

Lekeplassene skal være offentlige og opparbeidelse skal være som beskrevet i kommuneplanen.

§ 5.4 Kombinert bygge- og anleggsformål (BKB 1 og BKB 2)

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt med bebyggelse og anlegg for kombinert formål:

- Kontor:
Arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet.

- Bolig:

Det kan i tillegg til vanlige boliger tillates boligbebyggelse i institusjon (omsorgsboliger og

andre boliger med fellesarealer).

Boligbebyggelsen kan i BKB1 utgjøre inntil 60 % av samlet bruksareal.

Boligbebyggelsen kan i BKB 2 utgjøre inntil 20 % av samlet bruksareal.

Omsorgsboliger og andre boliger i institusjon inngår ikke i dette bruksarealet.

Boligstørrelsen skal varieres.

- Forretninger:

En dagligvareforretning med bruksareal BRA inntil 1500 kvm, hvorav maksimalt 900 m2 kan være salgsareal for dagligvare (areal hvor kundene har tilgang). I tillegg kommer areal til parkering. Forretningen skal plasseres i kort avstand til Frogs vei og i tilknytning til hovedadkomsten til området (SKV3). Det vil likevel kunne tillates etablering i dagligvareforretning i det gamle høyskolebygget.

Mindre forretninger som betjener nærmiljøet (inntil 100 m2 BRA salgsareal pr virksomhet).

- Bevertning:

Serveringssted kan legges i tilknytning til gatetun/fortau langs SKV2, 3 og/eller 4.

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting tilknyttet lokalsamfunnet på Raunmyr:

Dagsenter, forsamlingslokale, helserelaterte tjenester, treningssenter, frisør m.v., undervisning tilknyttet næringsvirksomhet, fellestjenester og galleri (kunst kultur).

- Annet:

Mindre håndverksvirksomheter med utsalg.

I første etasje mot gatetun (Gatetun)/ fortau langs SKV3 skal det være virksomhet som henvender seg mot gatetun/fortau. Mindre deler av fasadene kan benyttes til innganger/fellesfunksjoner for kontor/boliger o.l.

Fasadene som ligger langs gatetun og fortau langs SKV3 og langs Frogs vei i BKB2, skal åpne seg mot gatetun/fortau. Vinduene til virksomhetene i 1.etasje være åpne for innsyn. Alle virksomhetene i 1.etasje mot fortau/gatetun skal ha hovedkundeinnganger fra fortauet/gatetunet.

b) Offentlige vann- og avløpsledninger

Spillvannsledning, vannledning og overvannsledning som ligger over BKB2, må enten flyttes eller så må nye tiltak plasseres/fundamenteres i samsvar med kommunal VA-norm.

c) Varelevering

Varelevering skal ikke skje direkte langs Frogs vei. Avkjørlene kan benyttes til å kjøre av fra Frogs vei for å etablere varelevering inne i byggeområdet. I SKV2, 3 og 4 tillates varelevering direkte langs gatene.

d) Grad av utnytting

Bebygd areal skal ikke overstige 60 % BYA. I tillegg kan det tillates overflateparkering i samsvar med bestemmelser om parkering i fellesbestemmelsene i 5.1 b).

§ 5.5 Kombinert bolig og tjenesteyting (BBT 1 – 2)

a) Arealbruk

Bebyggelse, anlegg og tomter kan plasseres på tvers av feltgrensene i BBT1-2.

I dette området er det tillatt med bebyggelse og anlegg for bolig og tjenesteyting:

- Boliger der boligstørrelsen varieres. Det tilrettelegges for barnefamilier.

- Omsorgsboliger med/uten tilsynsfunksjoner.

- Boliger med fellesareal med/uten tilsynsfunksjoner.

- Dagsenter, helserelaterte tjenester, treningssenter, frisør m.v., undervisning tilknyttet næringsvirksomhet. Tjenesteytingen skal være knyttet til og ikke ha større omfang enn det som er naturlig for å betjene omsorgsboligene og Edvardsløkka som bydelssenter.

Det tillates å etablere inntil 600 m2 BRA for fylkeskommunal eller annen sentral helsetjeneste. Denne funksjonen skal funksjonelt bygges sammen med annen tjenesteyting for å oppnå en flerbruksgevinst.

I søndre del av BBT1 og i BBT 2 skal fasadene i første etasje åpne seg mot gatetun (SGT1) og vinduene til virksomhetene i 1.etasje være åpne for innsyn. Hovedinngangene skal vende mot gatetunet.

Avkjørsel til BBT2 vist med pil på plankartet, skal utformes og plasseres i søndre del, slik at kjøring gjør minst mulig inngripen i gatetunet. Det tillates også kjøring til BBT2 via BBT1.

b) Utbyggingsrekkefølge

Utbygging av BBT skal skje i følgende rekkefølge:

Søndre del av BBT 1 skal bygges ut før nordre del av BBT 1.

c) Varelevering

Varelevering kan skje fra vegen SKV2.

d) Grad av utnytting

Bebygd areal skal ikke overstige 60 % BYA. I tillegg kan det tillates overflateparkering i samsvar med bestemmelser om parkering i fellesbestemmelsene i 5.1 b).

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende universell utforming og belysning i henhold til vegnormalene.

Om det blir nødvendig av trafiksikkerhets hensyn eller for å hindre gjennomkjøring nord – sør via SKV 2 og SKV 4, kan det settes opp bom for biltrafikk.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1 – SKV5)

Kjøreveger skal etableres med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/vannrenne.

Vegene SKV1 - 5 er offentlige.

§ 6.2 Fortau (SF)

Fortau skal etableres som vist på plankartet.

Alle fortauene har samme eiendomsforhold som vegene de ligger langs.

§ 6.3 Gatetun (SGT1 og 2)

Gatetunene skal være offentlige og inngå som del av transportsystemet gjennom planområdet. Myke trafikanter skal prioriteres ved opparbeidelse/bruk av gatetunet. Gatetunet skal opparbeides slik at det er egnet til å bruke som samlingsplass for grendelagsarrangementer o.l.

§ 6.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)

Gang-/ sykkelvegene skal etableres som vist på plankartet. De skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 5 %. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 10 %.

Gang-/sykkelvegene er offentlig.

§ 6.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet, med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

Veggrunnen har samme eiendomsforhold som vegene de ligger langs.

§ 6.6 Annen veggrunn – grøntanlegg

Det skal plantes trær langs med vegene der det er regulert til grøntanlegg. Trerekken skal bestå av oppstammede løvtrær. Trær som er plantet, kan bare fjernes når de er skadet eller det er nødvendig på grunn av sikkerhet.

Veggrunnen har samme eiendomsforhold som vegene de ligger langs.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (G1 og G2)

Dette området skal være et naturområde uten tilrettelegging. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området.

I G1 skal eksisterende vegetasjon beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder. Område G1 skal være privat og felles for boligområdet det grenser inntil.

I G2 skal vegetasjon beholdes som en buffer mellom turveg og bebyggelse. Område G2 skal være offentlig areal.

§ 7.2 Turveg (GT)

GT skal være turveg. Der dette er mulig uten å ødelegge steingjerdene, skal turvegen opparbeides med en gruset bredde på 3 m og en ryddet bredde på 5 meter. I størst mulig utstrekning skal turvegen også være framkommelig for sykkel, barnevogn og rullestol. Det skal settes opp belysning langs turvegen og overflatedekket skal være subus. Turvegen GT skal være offentlig.

§ 7.3 Friområde (GF)

Friområdene skal inngå som del av friområdet det grenser inntil.

§ 7.4 Park (GP1 og GP2)

Arealene skal opparbeides med høy standard på materialbruk og installasjoner. De skal ha både høy og lav vegetasjon og sittemuligheter. Parkenes ytterkanter skal gis en tydelig avgrensning. Gjennom GP2 skal det etableres en tydelig gangsti fram til turveg GT. Parkene skal opparbeides slik at de har god universell tilgjengelighet. Parkene skal være offentlige.

Parkarealene skal opparbeides slik at de er egnet til fordrøyning av regnvann. Det vil si at det kan være regnbed/vannbasseng i parkene. Tette overflater skal bare benyttes der det er nødvendig på grunn av framkommelighet og bruksflater.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.6 Friluftsmål (LF)

Friluftsområdet inngår som del av tilgrensende friluftsområdet på Vibehaugen. I tillegg er en stripe vest for nordre del av turvegen gitt friluftsmål. Denne stripen er regulert til hensynssone for steingjerde.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.6 Støysone - Rød sone H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 3.1 i).

§ 9.7 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 3.1 i).

§ 9.8 Sone Bevaring kulturmiljø H570

Områdene er vist på plankartet med skravur kombinert med andre formål. Hensynssonene skal sikre at steingjerdene bevares og innlemmes som en del av utomhusplanen for området. Terreng og markdekke skal ikke endres i hensynssonen (minst 2 m fra foten av steingjerdet).

Der sti/akebakke på strøkslekeplassen krysser steingjerdet, kan det lages et hull i steingjerdet på inntil 5 m bredde. Steinene som fjernes skal lagres og benyttes til supplement dersom det er behov for å reparere steingjerdet. Der det tillates å fjerne steingjerder, skal det før fjerning, utarbeides detaljkart av alle synlig spor med innmåling i 1:1000, fotografering, beskrivelse og tolkning. Nøyaktighetskrav +/- 0,5 m.

§ 10 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.