

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HALLINGS GATE 1

Utarbeidet: 05.07.2023, Revidert: 16.08.2023

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boligblokker i varierende størrelse, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeareal og parkering.

2. Arealformål og hensynssoner

Planområdet reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 og 12-6:

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

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – BB1-BB3 (SOSI-kode 1113)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – BGF (SOSI-kode 1119)
- Uteoppholdsareal – UTE (SOSI-kode 1600)
- Boligbebyggelse – B (SOSI-kode 1110)

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

- Fortau – FO (SOSI-kode 2012)
- Gatetun – GT (SOSI-kode 2014)
- Renovasjonsanlegg – RA (SOSI-kode 1550)

2.3. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Sikringssone - frisikt – H140
- Faresone – høyspenningsanlegg/høyspentkabler – H370

3. Fellesbestemmelser

3.1. Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr. 2)

Med mindre annet fremkommer i bestemmelser og/eller på plankartet går byggegrensen i formåls grensen.

3.2. Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

3.3. Automatisk fredede kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal kulturminneforvaltningen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.4. Støy (pbl. § 12-7 nr. 3)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging innenfor planområdet:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB

Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn grenseverdiene i tabellen ovenfor. Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn grenseverdiene i tabellen ovenfor.

Felles lekeplasser skal ha lavere støynivå enn grenseverdiene i tabellen ovenfor. Inntil 50 % av privat og felles uteoppholdsareal tillates med høyere støynivå enn grenseverdiene ovenfor.

Følgende avbøtende støytiltak tillates:

- Balkonger med tett rekkverk i nødvendig høyde og støyabsorbenter i underkant av balkongen.
- Innglassede balkonger.
- Lokal støyskjerming/rekkverk av luftvinduer etablert på utsiden av vindusåpning, for å skape stille side foran luftvindu til soverom. Dette tillates etablert utenfor byggegrenser innenfor arealformål GT.

Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i T-1442/2021 tabell 4:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23)
Boliger	60	55

Det tillates ikke anleggsarbeid mellom kl. 23-07.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabellen ovenfor.

3.5. Felles og privat uteopphold (pbl. § 12-7 nr. 4)

For nytt bruksareal til bolig er kravet til samlet uteopphold 30 % av BRA. Samlet uteoppholdsarealer skal fordeles slik:

Samlet uteoppholdsareal	% BRA	Plassering
Privat uteoppholdsareal	30 %	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35 %	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal	35 %	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

Privat uteoppholdsareal kan i sin helhet løses på takterrasser og balkonger. Felles takterrasse klassifiseres som felles uteoppholdsareal.

3.6. Oppvarming (pbl. § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg forutsatt at fjernvarmekonsesjonær kan levere fjernvarme for det aktuelle byggetiltaket.

Det kan gjøres unntak for følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom sikkerhetsforhold tilsier annen løsning.

Elektrisk oppvarming av baderom er tillatt.

3.7. Parkering (pbl. § 12-7 nr. 7)

For boenheter under 60 m² BRA skal det avsettes minimum 0,25 biloppstillingsplasser per boenhet. For boenheter over 60 m² BRA skal det avsettes minimum 0,5 og maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. For boenheter over 120 m² BRA skal det avsettes minimum 1,0 og maksimalt 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet.

Kravet til biloppstillingsplasser skal løses innenfor planområdet i parkeringskjeller. Inntil 15 % av det totale antallet biloppstillingsplasser kan være gjesteparkering, og tillates etablert som overflateparkering.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Alle biloppstillingsplasser i parkeringskjeller skal klargjøres for elbillading.

Det skal etableres 2 oppstillingsplasser for sykler per 150 m² BRA bolig. Sykkeloppstillingsplasser kan løses både i bebyggelse og utendørs.

3.8. Grunnforhold (pbl. § 12-7 nr. 12)

Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt, kontrollert og godkjent av geoteknisk fagkyndig.

4. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – BB1-BB3 (pbl. § 12-7 nr. 1)

Byggeghøyder

Gesimshøyde på ny bebyggelse skal i snitt ikke overstige 16 meter inkludert inntrukket etasje. Høyder på fasader langs Sørbygata skal fremstå tilpasset eksisterende bebyggelse i Sørbygata.

Mindre påbygg på tak, som tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres som et tillegg i høyde, men bare dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form. Påbygg skal ikke overstige gesims med mer enn 3 meter.

Presisering av beregning av gjennomsnitt gesimshøyde

Beregning av høyde tar utgangspunkt i terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Gjennomsnittlig terrenghøyde kan beregnes fra summen av areal alle fasader delt med omkrets alle bygninger.

Beregning av gjennomsnitts gesimshøyde skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Balkonger

Balkonger kan krages utover byggegrensene til arealformål BB1-BB3 i alle retninger med inntil 1,0 meter, bortsett fra ut mot Jernbanegata. Over offentlig grunn/eierform som er vei/fortau gjelder dette fra og med boligetasje 2. Balkongene skal ikke være til hinder for trafikk.

Mot nord tillates innglassede balkonger som overskrider byggegrense for bygninger (BB1-BB3) med inntil 1,0 meter.

Balkonger innenfor gbnr. 125/19, 125/254 og 125/330 kan overskride byggegrense for bygninger (BB1-BB3) med inntil 3,0 meter, og tillates etablert med konstruktive søyler utenfor grensen.

Innglassing kan inngå som del av utkraget/utvidet balkong.

Takterrasse

Det tillates etablert takterrasse på tak over boligetasje 4 innenfor arealformål BB3 langs Thranes gate mot sør. Rekkverk skal plasseres trukket inn på takflaten, minimum 1,0 meter fra ytre gesims. Rekkverk skal fremstå som åpent.

Det tillates påbygg for adkomst til takterrasse på tak med høyde inntil 3,2 meter over gesims, heissjakten tillates å overstige høydebegrensning. Pergola og utekjøkken kan etableres i tilknytning til påbygg for adkomst. Pergola kan ha en høyde inntil 3,0 meter over gesims. Påbygg og pergola skal ikke være med i beregningen av bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde.

Rømningsveier

Det tillates etablert inntil 2 rømningsveier i nord, mot Hallings gate, med utganger og rømningstrapper ned til planert terreng. Rømningsveier ledes ut til gatetun regulert til offentlig formål. Konstruksjon for rømningsvei kan etableres inntil 1,0 meter utenfor byggegrense.

Terrengmurer og støyskjerming

Det tillates bruk av terrengmurer/støttemurer for å bearbeide terrenget. Murer tillates i grensen der det er behov.

Det tillates at eksisterende terrengmur, bestående av steinblokker i granitt, mot rundkjøring i Jernbanegata gjenbrukes og reetableres inntil sokkelmur for kjelleretasjen i hjørnet av planområdet i nord-øst. Muren/forblendingen kan stables på utsiden av byggegrensen. Det tillates etablert tett rekkverk og/eller skjermvegg på toppen av sokkelmuren til kjelleren, med en høyde og utstrekning som sikrer krav til støynivå på fasader og uteoppholdsarealer.

Det tillates etablering av støyskjerm og/eller tett rekkverk langs hele tomtegrense i nord-øst mot Jernbanegata med en høyde og utstrekning som sikrer krav til støynivå på fasader og uteoppholdsarealer.

4.2. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – BGF (pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres underjordisk parkeringskjeller.

Del av kjeller som er synlig i terreng, skal tilpasses i terrenget på en naturlig måte. Det tillates etablering av støttemurer og lignende for å tilpasse uteområdet.

4.3. Uteoppholdsareal – UTE (pbl. § 12-7 nr. 4)

Innenfor uteoppholdsarealer tillates bebyggelse for rekreasjon som drivhus, lysthus, pergolaer, boder for verktøy/utstyr, grillplasser, sittegrupper, lekeapparater og områder for dyrking, plassert inntil 1,0m fra nabogrense. Lekearealer tillates etablert i flere soner i sammenheng med felles uteoppholdsareal for å tilpasse området til et helhetlig rekreasjonsområde.

4.4. Boligbebyggelse – B (pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealformålet er avsatt til boligbebyggelse underlagt sikringszone for frisikt H140.

5. Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1. Fortau – FO

Arealet er regulert til offentlig fortau og skal opparbeides med fast dekke.

5.2. Gatetun – GT

Arealet er regulert til offentlig gatetun/gågate.

Arealet skal ved nødvendig fungere som rømningsvei og oppstillingsplass for brannbil.

5.3. Renovasjonsanlegg – RA

Det skal etableres renovasjonsanlegg med helt eller delvis nedgravde containere. Oppstillingsplass for tømning av anlegget skal sikres med skilting av parkering forbudt i hele avfallsanleggets lengde i Sørbygata, med 12 meter som minste lengde.

Plassering av renovasjonsanlegg skal fremgå av utomhusplan.

6. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

6.1. Sikringssone - frisikt – H140 (pbl. § 11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke etablert sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende veg. Området tillates ikke benyttet til parkering/lagring, beplantning eller snøopplag.

Det tillates utkraging av bygningskropp i en høyde fra 2,5 meter over frisiktsonen.

6.2. Faresone - høyspenningsanlegg/høyspentkabler – H370 (pbl. § 11-8 a)

Boligbebyggelse skal etableres med en avstand fra trafoblegg på minimum 5 meter.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

7.1. Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Kommunalteknisk plan iht. punkt 8.1
- Utomhusplan iht. punkt 8.2
- Plan for støytiltak iht. punkt 8.3
- Brannteknisk plan iht. punkt 8.4

Dersom kravet til lekeareal og/eller felles uteoppholdsareal iht. punkt 3.6 skal løses i offentlig byrom skal utbyggingsavtale iht. gjennomføringsmodellen i Sentrumsplanen være inngått mellom utbygger og kommunen før rammetillatelse.

7.2. Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

- Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk iht. punkt 8.5
- Rigg- og anleggsplan iht. punkt 8.6

7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse skal:

- Biloppstillingsplasser og parkeringskjeller være ferdig opparbeidet iht. punkt 3.7 og 4.2
- Renovasjonsløsning være ferdig etablert iht. punkt 5.3
- Fortau og kjørevei være ferdig opparbeidet iht. punkt 5.1 og 5.2
- Nødvendige kommunaltekniske anlegg være ferdig etablert iht. kommunalteknisk plan (punkt 8.1)
- Uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan (punkt 8.4) og punkt 3.6 og 4.3, herunder lekearealer, med følgende forbehold:
 - Dersom kravet til lekeareal og/eller felles uteoppholdsareal skal løses i offentlig byrom må dette arealet ikke ferdigstilles.
 - Ved ferdigstilling av bebyggelsen i vinterhalvåret skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest i uke 24 påfølgende år.

8. Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

Dokumentasjonskravene skal foreligge ved tidspunkt oppgitt under punkt 7.1 og 7.2.

8.1 Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann, vannforsyning og spillvann. Planen skal dokumentere tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.

8.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene innenfor planområdet og fastlegge følgende:

- Eiendomsgrenser – eksisterende og eventuelt justerte.
- Bebyggelsens nøyaktige plassering og utstrekning med innganger, herunder kjelleretasjen.
- Kote på eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Renovasjonsløsning med oppstillingsplass og adkomst for avfallsselskap.
- Tilkomst og oppstillingsplasser for brannbiler.
- Gang- og kjørearealer, inkludert siktlinjer.
- Terrengmurer og støyskjerming.
- Overvannshåndtering.
- Sykkel- og biloppstillingsplasser på overflaten.
- Møblering, utforming og beplantning av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder bebyggelse iht. punkt 4.3

8.3 Plan for støytiltak

Plan for nødvendig støyreducerende tiltak iht. punkt 3.4 skal prosjekteres og dokumenteres med beregninger gjennomført av fagkyndig.

8.4 Brannteknisk plan

Brannteknisk plan med komplett brannkonsept for planområdet.

8.5 Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk

Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk skal inneholde nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet og detaljprosjektering av sikringstiltak, utgravings- og fundamenteringsløsninger, samt massehåndtering, godkjent av geoteknisk fagkyndig.

8.6 Rigg- og anleggsplan

Rigg- og anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, sikring av byggegrop, renhold, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold.