
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV KJELLE BOLIGER.
PlanID 0704 2011051

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for å bygge boliger som har gode bokvaliteter og ivareta god trafiksikkerhet.

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL**

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, pkt. 1)

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (B1- B8)
Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (B9)
Boligbebyggelse - Velhus (BV)
Uteoppholdsareal (U1-U4)
Energianlegg (E)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. 12-5, pkt. 2)

Kjørevei (KV)
Vei (V1-V5)
Gang- /sykkelvei (GS1-GS2)
Fortau (F1- F3)
Annen veigrunn- tekniske anlegg (AVT)
Annen veigrunn- grøntareal (AVG)
Parkeringsplasser (P1-P7)
Gatetun (GT)

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. 12-5, pkt. 3)

Turvei

§ 2.4 Hensynssoner (Pbl. §12-6)

Sikringssone - friskt (H 140)

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

§ 3.1 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Elementer som balkonger, rekkverk og glassvegger skal utformes slik at bygninger framstår med et enhetlig og harmonisk fasadeuttrykk. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til nære omgivelser og i forhold til kulturlandskapet bebyggelsen er eksponert mot.

§ 3.2 Parkering

Parkering for bebyggelsen skal dekkes i felles parkeringsanlegg. Parkering for bevegelseshemmede kan tillates etablert ved egen bolig.

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal opparbeides minimum 2 plasser for sykkel pr. boenhet. 25 % av plassene skal etableres med tak og med strømuttak for elsykler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelseshemmede.

Parkeringsplassene i garasjebygg skal være tilrettelagt med strømkurs for montering av lader for elbil.

§ 3.3 Krav til uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet egnet for lek eller annet uteopphold. Med uteoppholdsarealer etter denne bestemmelsen regnes uavhengig av arealformål; grøntanlegg, parker, parsellhager, ballplasser, lekearealer samt interne gangstier innenfor slike områder. Innenfor dette kravet medregnes også private uteoppholdsarealer på bakkeplan.

Inntil 15 m² støyskjermet balkong eller terrasse kan medregnes.

Inntil 30 m² ikke støybelastet balkong eller terrasse kan medregnes.

Uteoppholdsarealene etter ovenstående norm skal tilby varierte bruksmuligheter, og det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, bygde elementer og romopplevelser.

§ 3.4 Utomhusplan

For utbyggingsområdet skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise:

- Eksisterende terreng
- Planlagt terreng angitt med koter
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Boder og andre mindre bygg på felles og private utearealer
- Eiendomsgrenser
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming
- Areal til snøopplag
- Overvannshåndtering
- Parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering
- Løsning for renovasjon
- Utforming av grøntområder, fellesområder, herunder ny vegetasjon med artsliste, parsellhager, mindre drivhus, solfangere og lekeområder inkludert ballek samt belysning
- Eksisterende trær og annen vegetasjon som skal bevares, herunder tiltak for beskyttelse av trær som er avmerket i planen og deres rotsone
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg

Utomhusplanen skal suppleres med skjøtselsplan for overordnet vegetasjon som angir hensikt og retningslinjer for skjøtselen.

§ 3.5 Grunnforhold

Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 28.04.2014 og 16.06.2014 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.

Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

§ 3.6 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter med fasader som vender mot sør og vest hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei og jernbane. Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt i planen:

- a) Minimum 80 % av boenhetene skal ha tilgang til stille side der støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. For disse skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side, herunder ett soverom.
- b) For øvrige boenheter skal stue/kjøkken og minimum ett soverom, som skal inkludere hovedsoverom, ha vindu mot balkong/vinterhage med støyreducerende konstruksjon med areal minimum 15 m².
- c) Leiligheter med vinduer som både er støy- og solutsatt skal være utstyrt med solavskjerming og mulighet for senking av innetemperatur.
- d) Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer på bakkeplan, takterrasser eller balkong hvor støygrensene i retningslinjene tilfredsstilles. Støyskjermet balkong på minimum 6 m² regnes her som privat uteareal.
- e) Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. 50 % av støyskjermet del av balkong kan regnes som del av disse arealene. Ved detaljplanleggingen av uteoppholdsarealene skal terreng og bygde elementer bidra til å skape best mulig skjerming mot støy på uteplasser.

Bygge- og anleggsstøyen skal ikke overskride støygrensen fastsatt i gjeldende retningslinjer. Støyende aktivitet som peling skal kun foregå på dagtid. Nattperiode regnes fra kl.23.00-07.00.

§ 3.7 Eiketrær som skal bevares

Trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme. Nødvendige beskjerings tiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 3.8 Kulturminner i grunnen

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.9 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal prosjekteres, dimensjoneres og plasseres i samråd med renovasjonsoperatør.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad skal det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for prosjektering og gjennomføring av tiltak for tilfredsstillende sikkerhet på uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging. Eventuelle stabiliseringstiltak må være gjennomført og dokumentert før oppstart av byggeprosjekt.

Før det gis rammetillatelse for utbygging, skal det foreligge godkjent utomhusplan for utbyggingsområdet med tilhørende skjøtselsplan for overordnet vegetasjon jfr. § 3.4.

Før det gis rammetillatelse, skal det foreligge godkjent plan for trafikk sikring i anleggsperioden.

§ 4.2 Offentlig infrastruktur – kommunale anlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor området, skal det foreligge byggeplaner for offentlige veganlegg og teknisk infrastruktur, herunder vann og avløpsanlegg godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor området, skal offentlige veganlegg og teknisk infrastruktur være ferdig bygget. Med offentlig veganlegg menes her også del av Kjellengveien og gangvegforbindelse fra F3 innenfor planområdet fram til offentlig gang- og sykkelveg langs fv 308 reguleringsplan for Kjelle, området ved fv 308 (PlanID 0704 20120068).

Veganlegg i området inntil Jernbaneverkets eiendom henholdsvis gbnr. 51/26 og 9000/28 utformes med kantstein og grøft som er kjørevennlig, slik at drift og beredskap for Jernbaneverket er mulig.

§ 4.3 Veikryss fylkesvei 308

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, må nytt veikryss fylkesvei 308 x Kjellengveien, herunder kollektivtiltak og kryssing for myke trafikanter, være ferdig opparbeidet. Krysset kan bygges som kanalisert T-kryss eller rundkjøring etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§ 4.4 Uteoppholdsarealer

Før det gis igangsettingstillatelse, skal felles uteoppholdsarealer U1-U4 med lekeplass være opparbeidet. Det inkluderer lokal avskjerming mot støy for areal for ballek nordvest i område U1.

§ 4.5 Støytiltak

Det skal før igangsettelsestillatelse kunne fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Støytiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende arealer skal være offentlige:
Energianlegg (E)

§ 5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

For leiligheter som ikke ligger på bakkeplan tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut med en dybde på maksimalt 2,5 meter fra veggliv, uavhengig av byggegrense eller formålsgrense der denne er byggegrense. Minimum 10 m² av balkongareal skal ha en dybde på mer enn 2 meter.

§ 5.3 Grad av utnytting – generelle bestemmelser

Bruksareal i disse bestemmelsene beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Parkeringsareal ute, i overdekket parkeringsanlegg, parkeringskjellere, utvendige boder og fellesthus/velhus samt støyskjermet del av balkonger skal ikke medregnes i grunnlaget for bruksarealet.

§ 5.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B1-B4)

Innenfor områdene B1-B4 tillates oppført boligbebyggelse i form av punkthus. Det tillates garasjekjeller. På bakkeplan innenfor områdene tillates oppført frittstående uteboder for beboerne, velhus, boder for avfall og sykkelkur. Innenfor område B3 tillates i tillegg etablert frittstående garasjeanlegg i en etasje.

Bebyggelsen skal som hovedregel ha flate tak. På takflaten tillates heissjakter og ventilasjonsanlegg å stikke inntil 2 m over angitt maksimal byggehøyde og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflatens areal.

I områdene B2 og B3 skal øverste etasje være inntrukket som vist med byggegrense på plankartet.

For byggeområdene er maks tillatt bruksareal:

B1: 1800 m²-BRA

B2: 2100 m²-BRA

B3: 2700 m²-BRA

B4: 1100 m² -BRA

§ 5.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B5-B8)

Innenfor områdene B5-B8 tillates oppført boligbebyggelse i form av lavblokker.

Bebyggelsen kan ha saltak eller flatt tak. Ved flate tak tillates øverste etasjenivå utnyttet til boder og takterrasser for underliggende leiligheter med inntil 50 % av hver leilighets grunnflate.

For byggeområdene er maks tillatt bruksareal:

B5: 450 m²-BRA

B6: 450 m²-BRA

B7: 450 m²-BRA

B8: 1750 m²-BRA

Innenfor et belte av 2 m fra plangrensen mot vest i område B8 skal eksisterende vegetasjon bevares eller tilplanter med stedegne arter. Plan for vegetasjon skal framgå av utomhusplan og skjøtelsesplan jfr. § 3.4.

§ 5.6 Felles uteoppholdsarealer U1-U4

Områdene U1- U4 er felles uteoppholds- og lekeareal for boligene i områdene B1-B8. Arealene skal opparbeides slik at det tilbys varierte bruksmuligheter for aktiviteter som lek, ballek, spill, dyrking, rolig uteopphold og annen rekreasjon. Arealene skal utenom lekeplassene bygges med elementer tilpasset barn i alder 6-15 år. I tilknytning til arealer opparbeidet til dyrking/ parsellhager tillates etablert mindre drivhus. Områdenes detaljutforming fastsettes gjennom utomhusplan.

Innenfor felles uteoppholdsarealer skal minimum følgende antall lekeplasser opparbeides:

1 lekeplass min 150 m² innenfor område U1

1 lekeplass min 100 m² innenfor område U2

Lekeplassene skal ha elementer tilpasset barn i alder 1- 12 år med sandkasse, lekeapparater, naturelementer og benker. Lekeplassene skal plasseres på del av uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene for støy i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012. Lekeplassene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind, trafikkfarer og helsefarlige forhold fra luft og jord.

I tillegg skal det innenfor området U1 opparbeides et naturtilpasset lekeareal på minimum 300 m² for variert ballek, klatre- og bevegelseslek for barn. Arealet for ballek skal ha lokal avskjerming mot støy. Tiltakene i området skal tilpasses slik at verdifulle eksisterende trær i størst mulig grad bevares.

§ 5.7 Energianlegg

Det tillates anlagt ny netstasjon i forbindelse med utbygging av området.

§ 5.8 Område for velhus (V)

Innenfor området tillates oppført et velhus/felleshus på inntil 50 m² i inntil én etasje. Bygget skal fortrinnsvis innarbeides i terreng og så langt som mulig integreres i uteoppholdsarealenes funksjon. Huset skal være felles for beboerne i områdene B1- B8.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei (KV)

Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)

Annen veigrunn – grøntanlegg (AVG)

Gang- /sykkelvei (GS1-GS2)

Fortau (F1-F3)

§ 6.2 Kjørevei (KV)

Kjørevei skal opparbeides med veibredde på 5,0 m med tillegg av 2 x 0,25 m skulder, samt 3,00 m fortau med tillegg av 0,25 m skulder.

§ 6.3 Vei (V1)

F_Vei er felles adkomstvei for beboere i boligområdene B1-B3. Den skal opparbeides med veibredde på 4,0 m med tillegg av 2 x 0,25 m skulder. Veien skal være åpen for alminnelig fri gangferdsel for brukere av tursti (Grevestien). Gjennomgangen tillates skiltet som turvei.

§ 6.4 Gang- og sykkelvei (felt GS1)

Gang- og sykkelvei GS1 tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommen Kjellengveien 5 gbnr. 51/29.

Gjennomgangen skal skiltes som turvei Grevestien.

§ 6.5 Turvei

Turveien tillates skiltet som turvei Grevestien.

§ 6.6 Parkeringsplasser (felt P1-P5)

Områdene er felles parkeringsanlegg for beboere i byggeområdene B1-B8. Parkeringsplassene P2 - P3 samt P5 tillates bebygget med garasjer eller overdekket med lette takoverbygg med maksimal byggehøyde 3 m over terreng. Garasjeanlegg innenfor område P1 og P4 i skrånende terreng tillates bebygget med garasjer med innkjøring i to plan. Maks byggehøyde kan være maksimalt 6,5 meter over terreng nedre plan.

Innenfor alle områdene P1-P5 tillates også etablert boder med maksimal byggehøyde 3 m over terreng.

P1 skal være åpen for alminnelig fri gangferdsel for brukere av tursti (Grevestien).

Gjennomgangen skal skiltes som turvei.

§ 6.7 Parkeringsplasser (felt P6 og P7)

Innenfor viste formålsgrenser tillates oppført garasjer med boder med maksimal byggehøyder som vist på plankartet.

§ 6.8 Gatetun (GT)

Området er felles gårds plass for beboere i områdene B5 og B8 og skal opparbeides med en kombinasjon av asfalt og belegningsstein.

§ 6.9 Avkjørsler

Ved rammesøknad tillates mindre justeringer av avkjørsler i forhold til pilene på plankartet.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum. Oppstammede trær tillates.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
20.05.2015, sak: 052/15

Rita Regbo
By- og arealplansjef

