

# Gjeldende bestemmelser for Detaljregulering Lianvegen Park, Planid 201901

Vedtatt av Kommunestyret PS 82/20, 29.10.2020

## 1 Bebyggelse og anlegg - fellesbestemmelser (pbl § 12-5 nr 1)

### 1.1.1 Utforming av planområdet

Planområdet skal utvikles med urbane kvaliteter. Bebyggelsen og utearealer skal gis en utforming med høye arkitektoniske kvaliteter. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet. 2. etasje kan benyttes til næringsvirksomhet eller bolig. Resterende etasjer må være boliger

Eksisterende boliger er omtalt i Kommunedelplan for kulturminner 2019 - 2024. Boligene og omgivelsene må dokumenteres med bilder før riving.

### 1.1.2 Universell utforming

Tiltak innenfor planområdet skal være universelt utformet. Dette gjelder både første etasje og utearealer. Boligene må være bygd som tilgjengelige boenheter.

### 1.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal være klar overvekt av trekledning i fasadene. Farger skal holdes i «naturtoner» og svart.

### 1.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum 12 m<sup>2</sup> og minimum 2,2m dybde. Det er regulert felles nærlekeplass. Det skal være minst 5 m<sup>2</sup> pr boenhet.

### 1.1.5 Håndtering av overvann

For nye tiltak skal overvann i utgangspunktet håndteres ved infiltrasjon på egen grunn. Alle takflater som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann.

### 1.1.6 Tekniske installasjoner

Nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. skal legges som jordkabel innenfor planområdet.

### 1.1.7 Parkering

Innenfor planområdet skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal minimum 1,0 plass tilrettelegges under bakken.

For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 m<sup>2</sup> bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan.

70% av P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk.

HC-parkering skal ha en bredde på minimum 4,5 m.

Parkeringskjeller under grøntanlegg må ha ekstra dybde på min 0,8 m.

#### 1.1.8 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 50 m<sup>2</sup> næringsareal og 1 oppstillingsplass for sykkel pr boenhet. Min. 50% av oppstillingsplassene for sykkel på bakkeplan skal ha takoverbygg.

#### 1.1.9 Avkjørsel

Næringsvirksomhet skal ikke ha varelevering og/eller kjøreadkomst via Taubanegata. Det kan etableres kjøreadkomst for boliger i Taubanegata og Lianvegen.

#### 1.1.10 Støy.

Bebyggelse innenfor gul støysone for skytefeltet på Evjemoen skal oppfylle følgende krav: alle boenhetene skal ha tilgang til uteplass med lydnivå  $L_{AFmax} < 65$  dB. Innendørs skal  $L_{p,A,24h}$  vurderes mot en grense på 30 dB i soverom og oppholdsrom,  $L_{AFmax}$  mot en grense på 45 dB i soverom på nattestid.

#### 1.1.11 Utomhusplan

Utomhusplan skal minimum inneholde:

- Avgrensning av terrenginngrep, terrengforhold, eksisterende og fremtidig
- Trafikkforhold, arealer for gående og kjørende, varelevering, biloppstillingsplasser, HC-parkering, evt. sykkelparkering, frisktlinjer og nødvendige sporingskurver
- Tekniske forhold slik som områder for snøopplag, renovasjon, kantstein, murer, trapper, belysning, gjerder, støyskjermer, trafo o.l.
- Nødvendige punkthøyder ved f.eks. inngangsparti, kum, kantsteiner, trapper og murer
- Beplantning, eksisterende og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplass og oppholdssoner
- Materialbruk, gress, asfalt, belegningsstein o.l.

## **1.2 Bebyggelse og anlegg – Område Sentrumsformål A og parkering A (pbl § 1 5 nr 1)**

### 1.2.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for Sentrumsformål A innbefatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder grøntareal til bebyggelsen. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet. Etsjen skal bygges med minimum 3,5 m etasjehøyde.

2. etg. kan benyttes til næring eller bolig. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Det tillates maks 18 boenheter. Bygningen skal ha parkeringskjeller, søppelrom og felles takterrasse. Alle leilighetene skal ha minst tosidig fasadeløsning

### 1.2.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 1000 m<sup>2</sup> BYA.

### 1.2.3 Høyder

Tillatt gesims- / mønehøyde er maksimum 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### 1.2.4 Estetiske forhold

Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel opp til 5 grader. Toppetasjens areal skal begrenses til maksimalt 80% av underliggende etasjes areal.

### 1.2.5 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Nødvendig høyde for heistårn tillates. Tekniske installasjoner skal innebygges.

### 1.2.6 Parkering A

Området skal være fellesareal. Det kan etableres parkeringskjeller, lager og tekniske rom under område Parkering A.

## **1.3 Bebyggelse og anlegg – Område Sentrumsformål B og parkering B (pbl § 12-5 nr 1)**

### 1.3.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for Sentrumsformål B innbefatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder grøntareal til bebyggelsen. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet og/eller parkering. Etasjen skal bygges med minimum 3,5 m etasjehøyde. 2. etg kan benyttes til næring eller bolig. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Det tillates maks 12 boenheter. Bygningen skal ha parkeringskjeller og felles takterrasse. Alle leilighetene skal ha minst tosidig fasadeløsning.

### 1.3.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 725 m<sup>2</sup> BYA

### 1.3.3 Høyder

Tillatt gesims- / mønehøyde er maksimum 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ha underetasje.

Det tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 3,2 m over maksimal tillatt gesimshøyde der hvor det etableres felles takhager/takterrasser.

### 1.3.4 Estetiske forhold

Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel opp til 5 grader.

### 1.3.5 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

### 1.3.6 Parkering B

Området skal være fellesareal. Under område Parkering B kan det bygges parkeringskjeller, lager og tekniske rom.

## **1.4 Bebyggelse og anlegg – Område Sentrumsformål C og Sentrumsformål D (pbl § 12-5 nr 1)**

### 1.4.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for Sentrumsformål C og D innbefatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder grøntareal til bebyggelsen.

Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet. Etasjen skal bygges med minimum 3,5 m etasjehøyde.

2. etg kan benyttes til næring eller bolig. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Det tillates maks 16 boenheter i Område C og 16 boenheter i Område D.

Bygningene skal ha takterrasser. Det kan bygges parkeringskjeller under området. Alle leilighetene skal ha minst tosidig fasadeløsning. Leiligheter som har begge fasader mot sydøst/sydvest skal skjerme minst et soverom fra støy ved bruk av bygningsmessige veggskiver eller sprang.

### 1.4.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) for område C = 1120M<sup>2</sup> BYA. Bebygd areal (BYA) for område D = 1120M<sup>2</sup> BYA.

### 1.4.3 Høyder

Tillatt gesims- / mønehøyde er maksimum 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen kan ha underetasje.

Det tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 3,2 m over maksimal tillatt gesimshøyde der hvor det etableres takhager/takterrasser.

### 1.4.4 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel opp til 5 grader.

### 1.4.5 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Nødvendig høyde for heistårn tillates. Tekniske installasjoner skal innebygges.

## **1.5 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg (pbl § 12-5 nr 1)**

Området kan benyttes til oppbevaring av søppeldunker. Hvis kommunen tillater det, så kan nedgravd avfallsløsning etableres her.

## **2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer skal være i samsvar med en hver tids gjeldende kommunale normaler.

#### 2.1.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Veg 1 og Veg 2 skal være offentlig. Det kan bygges parkeringskjeller under veg 2.

#### 2.1.2 Bruk av parkering C jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Området kan benyttes til felles parkeringsareal for boligbebyggelse

#### 2.1.3 Sykkelparkering P1 og P2 jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Området skal være felles sykkelparkering for Lianvegen Park. Det skal utstyres med sykkelstativ og være offentlig.

#### 2.1.4 Annen veigrunn – grøntareal

Arealene tillates benyttet til teknisk infrastruktur, grøfter, snøopplag og beplantning.

#### 2.1.5 Gangvei

G1 og G2 skal være offentlig. Det kan bygges parkeringskjeller under området.

### **3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)**

Arealene skal være felles.

#### 3.1.1 Annet Uteopphold A

Arealet er avsatt til møteplass, promenade og oppholdssone med aktiviteter for barn og unge. Arealet skal beplantes og møbleres. Arealet skal være offentlig. Det kan bygges parkeringskjeller under området.

#### 3.1.2 Annet Uteopphold B

Området er avsatt til park og skal ha en parkmessig utforming med gress, planter og trær. Området kan også opparbeides med lekeelementer.

Arealet skal være offentlig.

#### 3.1.3 Lekeplass

Arealet skal opparbeides som felles nærlekeplass for alle boenhetene i Lianvegen Park. Den skal utstyres med husker, sandkasse og sitte møbler. Adkomst til lekeplass skal være universelt utformet og lekeplassen skal ha minst ett lekeelement som er tilgjengelig for alle. Det kan bygges parkeringskjeller under området.

### **4 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)**

Før det kan gis tillatelse til utbygging i sentrumsområde A, B, C eller D må det foreligge godkjent utomhusplan utformet i henhold til bestemmelsenes §1.1.11 og VA-plan for det aktuelle utbyggingsområdet.

Uteoppholdsareal A skal opparbeides i forbindelse med utbygging av sentrumsområde D og C. 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides i tilknytning til område C og tilsvarende for område D. Hvis sentrumsområdene bygges ut trinnvis må det i byggesaken for 1. trinn være en plan på hvor stor andel av uteoppholdsarealet som skal opparbeides pr. trinn.

Parkeringskjeller under Sentrumsformål A må være forberedt for mulig utvidelse av parkering under bakken mot Område B, C og D.

Nedkjøring til parkeringskjeller A skal benyttes som felles nedkjøring for hele planområdet hvis denne er etablert på utbyggingstidspunktet. Hvis denne ikke er under bygging eller etablert, kan alternativ nedkjøring tillates.

#### 4.1 Sentrumsområde A

Før det kan gis brukstillatelse innenfor sentrumsområde A må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- Tilstrekkelig lekeareal innenfor område Lekeplass. Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer.

Før det kan gis ferdigattest for sentrumsområde A, må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan

- Parkeringsareal A
- Tilhørende grøntareal
- Felles nedkjøring til parkeringskjeller

#### 4.2 Sentrumsområde B

Før det kan gis brukstillatelse innenfor sentrumsområde B må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- Tilstrekkelig lekeareal innenfor område Lekeplass evnt. innenfor annet uteoppholdsareal A eller B, eller kvartalslekeplass på gnr. 50 bnr. 34. Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer.

Før det kan gis ferdigattest for sentrumsområde B, må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan

- Parkeringsareal B og sykkel P1
- Tilhørende grøntareal
- Veg 2 og G2

#### 4.3 Sentrumsområde C

Før det kan gis brukstillatelse innenfor sentrumsområde C må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- tilstrekkelig lekeareal innenfor område Lekeplass evnt. innenfor annet uteoppholdsareal A eller kvartalslekeplass på gnr. 50 bnr. 34. Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer.

Før det kan gis ferdigattest for sentrumsområde C, må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan

- parkeringsareal C og deler av G1 og G2 som naturlig berører området
- Veg 2 og G2 må være ferdig opparbeidet hvis ikke annen løsning for varelevering er etablert/sikret.

#### 4.4 Sentrumsområde D

Før det kan gis brukstillatelse innenfor sentrumsområdene D må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- tilstrekkelig lekeareal innenfor område Lekepass evt. innenfor annet uteoppholdsareal A eller kvartalslekepass på gnr. 50 bnr. 34. Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer.

Før det kan gis ferdigattest for sentrumsområde D, må følgende være etablert i henhold til godkjent utomhusplan

- Sykkel P2 og deler av G1 som naturlig berører området
- Veg 2 og G2 må være ferdig opparbeidet hvis ikke annen løsning for varelevering er etablert/sikret.