

# Reguleringsplan for Høgvoll

---

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 0821\_01\_65\_2019

Saksnummer 19/343

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger og kontor/forretning/tjenesteyting, med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal samt lekeplass.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Overvannshåndtering

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VA-plan og plan for overvannshåndtering, som skal godkjennes av kommunen.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

### 2.2 Støy

- Grenseverdier angitt i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjøres gjeldende i denne planen.

### 2.3 Flom

- Del av bebyggelse for varig opphold skal etableres høyere enn kote +62.
- P-kjeller tillates etablert lavere enn definert flomsikker kote, så fremt p-kjeller utformes slik at den sikres mot inntrenging av flomvann, eller slik at den tåler å oversvømmes. El-punkter skal monteres høyere enn kote +62.

### 2.4 Uteoppholdsareal og lek

- Hver boenhet skal ha minimum 5 kvm privat uteoppholdsareal.
- Minste krav til felles uteoppholdsareal er 100 kvm samla for 4 boenheter, deretter 10 kvm tillegg pr. boenhet.
- Felles uteoppholdsareal og lek kan ligge på tak.
- Felles uteoppholdsareal skal beplantes med vegetasjon i ulik høyde, og møbleres for felles opphold. Min. 25% av utearealer på bakkeplan skal være beplantet. Min. 15% av felles utearealer på tak skal være beplantet.
- Det skal etableres en småbarnslekeplass på min. 50 kvm innenfor BS. Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare. Lekeplassen er felles for boligene innenfor BS.
- Felles utomhusområder og lekeplass skal ha material- og fargebruk som harmonerer med bebyggelsen.
- For hvert tre som felles i planområdet, skal det plantes et nytt tre som erstatning.

- Støyskjerming av lekeplass skal utføres som en del av møbleringen av leke- og uteområdene. Andre konstruksjoner som gjerde, levegg, overbygg skal utformes i sammenheng med uteoppholdsarealene og i et arkitektonisk samsvar med bebyggelsen. Støyskjerming av lekeplass på bakkeplan skal utformes slik at lekeplassen også er synlig fra Folkestadvegen.

## 2.5 Parkering

	Bil		Sykkel	
	Min.	Maks	Min.	
Pr. bolig	0,5	1,8	1 pr. 50 kvm bolig	
Pr. 100 kvm kontor/forretning, tjenesteyting	0,8	1,8	1	

- Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
- Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.
- Min. 30% av p-plassene skal ha ladepunkt for elbil.
- Parkering skal løses i p-kjeller. Inntil 3 p-plasser for kontor/forretning/tjenesteyting kan ligge på bakkeplan. Av disse skal 2 være HC-plasser. Parkering på bakkeplan skal skiltes med korttidsparkering.
- Min. 5% av plassene i p-kjeller skal være HC-plasser.

## 2.6 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

### a. Utomhusplan

Utomhusplan skal vise adkomst, felles og privat uteoppholdsareal, soner for publikum og for beboere, lekeplass, sykkelparkering, parkering og plassering av nye trær. Planen skal også vise oppstillingsplass og sporingskurver for renovasjonsbil, samt plassering av avfallsbeholdere.

### b. Plan for overvannshåndtering og VA

Planen skal vise håndtering av vann og avløp i tråd med kommunens VA-norm og hovedplan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise fordrøying av overvann på grunnen og flomveg. Det skal også vises flomsikring av p-kjeller, dersom p-kjeller etableres lavere enn flomsikker kote +62.

### c. Gjennomføringsplan for flytting av eksisterende kommunal vannledning på eiendommen.

Planen skal vise planlagt fremdrift på arbeidet, plassering av ny ledning, og tidsrom for omkobling av ledningsnett.

## 2.7 Kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

## 2.8 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Hovedinngang og adkomstveier skal godt synlig.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1 Sentrumsformål (BS)

- Innenfor formålet skal det oppføres kombinert bolig og næringsbebyggelse. Det tillates etablert tjenesteyting, kontor, forretning, bolig og service (servering). Første etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting eller annen publikumsretta virksomhet.
- Offentlige funksjoner/arbeidsplasser skal etableres i byggets 1. etasje. Parkering skal ligge i kjeller. Det tillates ikke bolig i første etasje.

### a. Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maksimal tillatt byggehøyde er angitt med bestemmelsesområder i planen.
- Kontor/forretning/tjenesteyting i 1. etasje skal ha hovedinngang mot Folkestadvegen. Fasadene i 1. etasje skal være åpne og aktive.
- Bebyggelsen skal ha variert volumoppbygging.
- Hovedfasademateriale skal ha variert struktur eller fargespill på overflaten (som trekledning med variert bordbredde/tykkelse, tegl, flis eller lignende). Det skal benyttes tre som ett av fasadematerialene.
- Inngang for publikum og for beboere skal hodes adskilt.
- Publikumsinngang skal være godt synlig fra hovedvei.

### b. Byggegrenser (§12-7. nr. 1)

- Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense.
- P-kjeller kan etableres uavhengig av byggegrense.
- Eventuell støyskjerm og overbygg for sykkelparkering kan plasseres uavhengig av byggegrense.
- Mot sør tillates utkraging ut over byggegrense med inntil 1 m. Avstand mellom fortauhøyde og utkraging må være minst 3 m.

### c. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Det tillates inntil 20 boenheter.

- Det tillates utbygd inntil 190% BRA.
- Fordrøyningsanlegg kan ligge under bakken.

### 3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVG1-2)

- Området er offentlig.
- Innenfor feltet tillates sideareal til fortau og tekniske anlegg. Feltet kan beplantes.

### 3.3 Parkering (o\_SPA)

- Innenfor felt for parkering tillates inntil 3 kantstopp for biler, hvorav 2 plasser er HC-plasser.
- Arealet er offentlig.
- All stans er forbudt langs bygget i Lektorvegen.

### 3.4 Fortau (o\_SF)

- Fortau er offentlig.

### 3.5 Avfallshåndtering

- Avfallshåndtering skal løses til den enhver tids gjeldende norm for Bø kommune
- Renovasjon skal være innebygd og ligge i p-kjeller.

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

---

### 5.1 Støysone (gul sone) (§ 11-8 a) H220

Boliger innenfor støysonen skal oppfylle følgende krav:

- Boenheter med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående.
- Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer god inneluft uten at vindu mot støyutsatt side må åpnes.
- Soverom skal ha vindu mot stille sone (under Lden=55dB).
- Hver boenhet skal ha min. 5 kvm privat uteoppholdsareal i stille sone.
- Min. 75% av felles uteoppholdsareal skal ligge i stille sone (under Lden=55dB).

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelsesområde (område #1, #2)

- Innenfor #1 er maksimal tillatt høyde på gesims kote +74,0. Det tillates rekkverk eller åpent overbygd areal over maksimal kotehøyde, dersom dette utføres i transparent materiale eller åpen konstruksjon som skaper lite skygge for naboeiendommer.
- Innenfor #2 er maksimal tillatt høyde på gesims kote +76,0 (4. et.). Inntil 50% av bestemmelsesområdet kan ha gesimshøyde kote +78,3 (5. et.). Rekkverk over maksimal høyde skal være transparente eller være åpne for lysgjennomgang.
- Det tillates takoppbygg for heis inntil 1 m over maksimal kotehøyde.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Utomhusplan
- Plan for overvannshåndtering og VA
- Gjennomføringsplan for flytting av eksisterende kommunal vannledning

### 7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BS)

Før det gis igangsettingstillatelse for felt BS, skal følgende være gjennomført:

- Geoteknisk prosjektering og registreringer av nabobygg for setningsskader

### 7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BS)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BS, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.
- Fortau o\_SF, kantparkering o\_SPA, sykkelparkering inkl. overbygg.