

# Reguleringsbestemmelser

## Detaljregulering for Prestefjellet terrasse Ellisif Wessels vei 3. Gnr 26/Bnr 124

**Planens ID: 2012010**

**Saksnr i websak: 11/2211**

Revisjonsdato: 14.02.2013

**Varsel om oppstart:** 28.04.2012. Varsel om utvidet planområde 05.09.2012.

**1.gangs behandling:** 22.11.12, UFPS sak 129/12

**Utlagt til offentlig ettersyn:** 26.11.12-11.01.13

**Dato for siste revisjon:** 14.02.2013

**2.gangs behandling:** 14.03.2013, UFPS sak 013/13

**Dato for vedtak i kommunestyret:** 20.03.2013, KST sak 016/13

### §1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet datert dato 31.10.2012.

### §2 Formål

I medhold av plan og bygningslovens §12-5 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veg
- Fortau
- Felles veg
- Annen veigrunn - tekniske anlegg: Snødeponi

### §3 Generelle bestemmelser

#### §3.1. Kulturminner

Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune ved areal- og kulturvernavdelingen, jf. Lov om kulturminner av 1978, §8. Denne meldeplikt må formidles videre til dem som skal utføre tiltaket.

### **§3.2. Rekkefølge**

§3.2.a. Ferdiggattest kan ikke gis før alle utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.

§3.2.b. Radon: Før byggetiltak igangsettes må det foretas radonmålinger.

### **§3.3. Grad av utnytting**

§3.3.a. Grad av utnytting skal ikke overstige BRA=7 540 m<sup>2</sup>.

§3.3.b. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting.

### **§3.4. Universell utforming**

§3.4.a. Det skal tilrettelegges for trinnfri atkomst for beboerne fra heis og til terreng, slik at uteoppholdsarealene kan benyttes av alle beboere.

### **§3.5. Støy**

§3.5.a. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5af 70 dB. Støy fra bygg- og anleggsvirksomheten skal ikke overskride anbefalte grenseverdier for støyømfintlig bebyggelse, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

### **§3.6. Dokumentasjon**

§3.6.a. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, som viser eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, utforming av lekeplass og uteoppholdsarealer med gangveier og universelt utformet atkomst til utearealene. Planen skal vise materialbruk, møblering og belysning.

## **Bebyggelse og anlegg**

### **§3.7. Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse**

§3.7.a. Eksisterende bygg tillates helt eller delvis revet.

§3.7.b. Det tillates maksimale byggehøyder som vist i plankartet.

§3.7.c. Maksimalt 50% av etasjen kan bygges ut i 5. etasje. Bebyggelsen her skal deles i flere mindre volumer for å bryte opp gesimslinjen. Maksimal fasadebredde for oppbygg er 9,0 m.

§3.7.d. På øst- og vestsiden skal fasaden i 5. etasje være inntrukket min. 3,0 meter fra underliggende fasadeliv. På sørsiden skal den være inntrukket min. 1,8 m.

§3.7.e. På nordsiden av bygget tillates det bygget boder, pergolaer og skjermvegger i forbindelse med private terrasser, med gesimshøyde maks 3,0 meter over angitt kotehøyde i plankartet.

§3.7.f. All bebyggelse skal ha flate tak.

§3.7.g. Innenfor området vist med bestemmelsesgrense "Regbest. 1" og "Regbest. 2" i plankartet, tillates det bygget garasjeanlegg og boder for boligene, med maksimal gesimshøyde som angitt i plankartet. Tak tillates benyttet til parkering og felles uteoppholdsareal.

§3.7.h. Innenfor området vist med bestemmelsesgrense "Regbest. 1" og "Regbest. 2" i plankartet, tillates det oppført mindre boder/ skjermvegger for avfallscontainere, pergolaer, rekkverk/ brystninger og innretninger i forbindelse med sykkelparkering. Disse skal ha en tiltalende utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse med tanke på formspråk og material- og fargebruk. Maks gesimshøyde skal være 2,5 meter over angitt kotehøyde i plankartet.

§3.7.i. Innenfor området merket med "Regbest 2" i plankartet tillates bygget svalganger, trapperom og heis. For trapperom og heis gjelder maksimal gesimshøyde c+62,0 m. For svalgang gjelder maksimal gesimshøyde c+60,0 m.

§3.7.j. Bebyggelsen skal fremstå med gode estetiske kvaliteter, og formspråk og volumoppbygging skal bidra til at bygget harmonerer med bebyggelsen i nærområdet. Fasade mot nord skal differensieres i dybde for å unngå store reflekterende flater.

§3.7.k. Bebyggelse tillates opprettholdt i samme avstand til eksisterende vann- og avløpsledning som i dag. For ny bebyggelse gjelder at avstand til va- ledning skal være min. 4,0 meter.

### **§3.8. Uteoppholdsareal**

§3.8.a. Det skal avsettes min. 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per leilighet. Innenfor dette skal det etableres lekeplass.

§3.8.b. Det skal opparbeides minimum 400 m<sup>2</sup> til lekeareal. Lekesarealene skal ha minimum en sandlekeplass, sitteplasser og noe fast dekke. De skal egne seg for opphold, ulike typer lek på ulike årstider, for ulike aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

§3.8.c. Utearealene skal opparbeides med ulike typer harde og myke belegg, samt beplantning og grøntarealer .

§3.8.d. Det må etableres kjørbare gangveier til nordsiden av bygget, dimensjonert for brannvesenets kjøretøy.

§3.8.e. Det skal etableres gang- sykkelatkomst fra Ellisif Wessels vei, separat fra bilatkomst.

§3.8.f. Det skal opparbeides gangsti fra felles vei og til tomtegrensen i øst, som sørger for atkomst til eksisterende gangsti i Jomfrulia.

## **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§3.9. Veier**

§3.9.a. f\_Vei skal være felles atkomstvei for eiendommene Gnr/ Bnr 26/124, 26/2/351, 26/135, 26/139 og framtidige parseller av disse.

§3.9.b. For alle veier og avkjørsler gjelder at de skal dimensjoneres i henhold til gjeldende veinormaler fra statens vegvesen.

### **§3.10. Annen veigrunn- tekniske anlegg: Snødeponi**

§3.10.a. Arealet skal settes av til snødeponi, og sikres avrenning til terreng.