

Planbestemmelser sist revidert august 2014

**PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VOLLSLETTA,
RØNVIK/SALTVERN. PLANID: 1303**

Dato for siste behandling i PNM komiteen den..... Vedtatt
av bystyret i møte den..... Under K. Sak nr.

.....
formannskapssekretær

**PLANBESTEMMELSER 1
GENERELT**

1.0 Formål

Områdereguleringsplanen skal legge til rette for bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting. På arealene merket OPT 1 og OPT 2 skal det tilrettelegges boliger til personer med særlige behov. Arealbrukskategorien åpner ikke for privatboliger. Videre legger planen til rette for uteoppholdsarealer, traseer for teknisk infrastruktur, turdrag, friområde, park og parkeringsplasser. Gjeldende plan for området er kommunedelplan for Saltvern/Rønvik vedtatt i 2008.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart. Planen vil etter vedtak gjelde foran del av kommunedelplan for Saltvern/Rønvik vedtatt 19. juni 2008.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan-og bygningsloven § 12-5 og § 12-6:

§ 12-5 a) Bebyggelse og anlegg; 42.9 da. Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting og uteoppholdsarealer inkludert parkering.

§ 12-5 b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; 6,5 da

§ 12-5 c) Grønnstruktur; 2da

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.0 Bebyggelse og anlegg

2.0.1 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål OPT 1 og OPT 2: På arealene merket OPT 1 og OPT 2 skal det tilrettelegges boliger til personer med særlige behov. Arealbrukskategorien åpner ikke for privatboliger. Bygg langs Vollveien kan ha 3 etasjer, med maks gesimshøyde 10,5 meter. Deler av bygningsvolumene på tomten kan gis en høyde på opptil 4 etasjer. Dette vil gjelde bygg eller deler av bygg som etableres i sør – mot grønnstrukturen. Disse kan ha maks gesimshøyde på 15,5 meter.

2.0.2 Bebyggelsen skal samles mest mulig slik at arealutnyttelsen blir kostnadseffektiv både på anleggs- og på driftssiden. Unntatt denne bestemmelsen er areal merket OPT 2.

2.0.3 På areal merket OPT 2 kan det bygges 2 mindre boenheter. Arealet er på ca 800 m². BYA på dette arealet skal ikke overstige 35 %. Maks gesimshøyde settes til 8 meter. Maks mønehøyde settes til 9 meter. Plan for parkering og uteoppholdsareal skal følge byggesaken. Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser. Hvis grunnlag for øremerkede boenheter faller bort, skal OPT 2 inngå i OPT1.

2.0.4 Bebyggelsen legges nærmest mulig Vollveien slik at trafikk inn og ut av bygg krever kort atkomstvei. Det bør unngås for lange, sammenhengende fasader mot Vollveien for å ivareta synsakser til eksisterende veinett mot nord. Det skal ikke legges bygg så høye og nært barnehagens sørside, at skyggelegging av uteområdene skjer. Det skal ikke legges bygg så høye nært OPT2, at uteområdet skyggelegges.

2.0.5 Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35 % BYA.

2.0.6 For Lekeplass og BHG 1 og 2 gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for Rønvik/Saltvern.

2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1.1 Vollveien har reguleringsbredde på 7,5 meter. Fortau med bredde 2,5 meter skal i tillegg etableres sør langs Vollveien.

2.1.2 Det etableres universelt utformet busstopp ved Vollveien, som vist i plankartet.

2.1.3 Hovedatkomst til Vollsletta er foreslått via Dyrliveien. Trafikken utenfor planområdet anbefales regulert som beskrevet i utført trafikkanalyse.

2.1.4 Høyspent og lavspent nett som ligger på Vollsletta må hensyntas.

2.2 Grønnstruktur

Grønnstrukturen er et viktig element i integrering av Vollsletta i nabolaget. Den skal være med å legge rammer for utbyggingen. I utført volumstudie for Vollsletta er prinsippene for grønnstrukturen i området illustrert i en situasjonsplan. Den viser at grønnstrukturen skal være sammenhengende og beholde et åpent preg, som i dag. Videre skal bygningsstrukturen ha egne skjermede grøntanlegg som er knyttet opp mot det offentlige park- og grøntarealet.

3 FELLES BESTEMMELSER

3.0 Utbyggingsrekkefølge

Området kan utbygges etappevis. Overordnede føringer for grønnstruktur og byggevolum skal være retningsgivende for de ulike byggetrinn. Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av krav til uteareal som naturlig tilligger det enkelte bygg. Minimumsareal for park/grønt er 3 ganger BYA, areal på bygningskropp.

3.1 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn. 50 % av parkering skal løses under bakken.

3.2 Lekeareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke-og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved utomhusplan. Unntatt denne bestemmelsen er OTP 2.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.0 Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys, park/uteoppholdsareal, friareal og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det gis byggetillatelse innenfor OPT1.

4.1 I forbindelse med byggestart av tilrettelagte boliger/nytt sykehjem, skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal, i tillegg til å vise detaljert utforming av utearealet som naturlig tilligger aktuelt bygg, også beskrive hvordan overordnet grønnstruktur for Vollsletta er tenkt ivaretatt. Dette gjelder for OPT1.

4.2 Før det kan igangsettes anleggsarbeider innenfor området OPT 1 skal plan for kommunalteknikk som omfatter alle vei-, fortaus- og ledningsanlegg og grøntanlegg som skal bygges som offentlig være godkjent av Byteknikk.

4.3 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

4.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

4.5 Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner. § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

4.6 Gjerdet på nordsiden av jernbanesporet, mellom Kleivatunellen og undergang i vest skal utbedres og være godkjent av Jernbaneverket før brukstillatelse innenfor planområdet gis.