

 Time	Bestemmelser til:	Plan nr.
	DETALJREGULERING FOR BOLIGBYGGING LANGS FRØYLANDSVEGEN, KVERNALAND.	459.00
	Vedtatt av Time kommunestyre den 08.09.2015 i sak 044/15	

Datert 13.02.15

Revidert 08.09.2015, 30.04.2019, 14.04.2026

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for inntil 204 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et større sammenhengende grøntdrag i Kverneland.
- 1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (12-5, 1. ledd)
 - Bolig – frittliggende
 - Bolig - konsentrert
 - Bolig – blokk
 - Annen bebyggelse, bod
 - Renovasjonsanlegg
 - Barnehage
 - Uteoppholdsareal
 - Lekeplass
 - Øvrig kommunalteknisk, nettstasjon
- 1.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (12-5, 2. ledd)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangveg
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn, teknisk
 - Annen veggrunn, grønt
 - Parkering
- 1.4 GRØNNSTRUKTUR (12-5, 3. ledd)
 - Turveg
 - Friområde
- 1.5 HENSYNSSONER (12-6)
 - Frisikt
 - Sikringsone vannledning
 - Faresone høyspent

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i mål 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier.
- 2.2 Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp, renovasjonsløsning og belysning.
- 2.3 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.
- 2.4 Det skal utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser.
- 2.5 Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av Time kommune.
- 2.6 Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. 2.7 For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.
- 2.7 Det skal utarbeides egen teknisk plan for vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen.
- 2.8 Planen skal godkjennes av Statens vegvesen.

- 2.9 Det skal utarbeides en formingsveileder for feltet.
- 2.10 Denne skal inneholde føringer for utforming av området.
- 2.11 Alternativt kan det utarbeides flere formingsveiledere.
- 2.12 Dette forutsetter at følgende felt inngår i samme formingsveileder:
- BKS1 – BKS5
 - BKS6 – BKS 8, og tomt 4-6 i BFS1
 - BKS9, BKS10 og BBB1
 - BB2, BB3 og BK18
 - BKS11 – BKS17, og BFS2
- 2.13 For delfelt BFS1 og BFS2 tillates søknad for den enkelte tomt.
- 2.14 For øvrige felt skal det sendes inn samlet søknad for hvert delfelt.
- 2.15 Søknaden skal inneholde følgende tegninger i målestokk 1:100: Planer, fasader, snitt og utomhusplan som illustrerer utforming og plassering av bygninger, atkomst, parkering inkl. carport/garasje, terreng, murer/gjerder, levegger etc.
- 2.16 Snitt skal vise anleggenes plassering i forhold til nåværende og framtidig terreng.
- 2.17 Fasadetegninger skal vise høyder på tilstøtende eksisterende bebyggelse. Ved detaljplanlegging kan de oppgitte høydene for vei justeres med +/- 1 meter.
- 2.18 For feltene BB2, BB3 og BK18 skal det i forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen skal utformes i tråd med prinsippene om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Innflytting i boligfeltet skal ikke starte før 2015. Det tillates følgende utbyggingstakt:
- I løpet av 2015 kan inntil 1/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2016 kan inntil 2/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2017 kan inntil 3/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2018 kan inntil 4/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2019 kan alle boligene være ferdigstilt
- 3.2 Tekniske planer for området må være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
- 3.3 Før boliger i de enkelte delfelt kan tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
- Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta.
 - Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, veier, stier, lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides og ferdigstilles. Beboerne skal ha sikker adkomst til disse funksjonene i anleggsperioden.
 - Felles bilparkeringsanlegg, sandlekeplasser, andre fellesarealer og parkering på egen tomt skal opparbeides.
- 3.4 Før barnehagen tas i bruk, eller mer enn 70 boenheter med adkomst via Markveien tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
- Fortau langs Markvegen
 - Nødvendige støytiltak for uteoppholdsplass og fasade på eiendommene 28/350 og 28/355.
 - Avklare behov for støytiltak på uteoppholdsplass for eiendommene 28/343 og 28/349.
- 3.5 Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.
- 3.6 O-GF15 inngår ikke i feltutbyggingen. Det er derfor ikke krav til opparbeidelse/opprustning av denne som del av feltutbyggingen.
- 3.7 Vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen skal utbedres før barnehage tas i bruk eller brukstillatelse gis til boliger med krysset som adkomstvei.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Mindre tekniske bygg (nettstasjon, energisentral, strømskap ol.) og postkassestativ, kan plasseres innen alle arealkategorier.
- 4.2 Tiltakene skal tilpasses omgivelsene, og ikke være til hinder for at området kan benyttes til det formålet det er regulert for.
- 4.3 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med god landskapstilpasning slik at de ikke virker skjemmende.
- 4.4 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet.
- 4.5 Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende. Gangveier skal opparbeides med fast dekke.

- 4.6 Ved nyplanting av busker og trær skal det ikke benyttes planter som kan gi sterkt allergifremkallende reaksjoner. Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal i så stor grad som mulig utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer.
- 4.7 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- 4.8 Utbyggingsarealer og ubebygde tomter som ikke bygges ut fortløpende skal holdes ryddig.
- 4.9 Det tillates ikke nyskapt trafikk langs Frøylandsvegen. Stengning er vist på plan.
- 4.10 Ved trinnvis utbygging kan vegen stenges lenger sør slik at nyskapt trafikk ledes ut Markvegen, og trafikk fra eksisterende boliger ut Frøylandsvegen.
- Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for hver påbegynt 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Det skal avsettes plass til minst en garasje / carport for hver boenhet over 50 m².
 - I fellesanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
 - Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100 m² BRA. Plassene skal etableres nær inngangsparti.
 - Ved utregning av BRA som grunnlag for utregning av parkeringsbehov, skal ikke areal til parkering medregnes. Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes av oppover.
 - Ved planlegging av felles plasser for fire boenheter eller mer, skal minst 20 % av plassene være gjesteparkering.
 - Ved parkering på egen tomt er det krav til to parkeringsplasser for boenheter under 150 m² BRA, 3 plasser for boenheter over 150m² BRA.
 - For BB2, BB3 og BK18 gjelder følgende parkeringskrav for bil pr. bolig: Min 1 og maks 2 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering.
 - For BB2, BB3 og BK18 gjelder følgende parkeringskrav for sykkel pr. bolig: Min 3.
 - For BB2, BB3 og BK18 er det krav om BGF på 0,8.
- 4.11 Det skal sikres flomvei fra BB2, BB3 og BK18 i Markveien til lavbrekket der o_GT1 og GT2 krysser Markveien. Deretter skal flomveien ledes i o_GF2 til etablert overvannstiltak, i tråd med VA-rammeplan datert 9.3.2026.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser

- 5.1.1. Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper.
- 5.1.2. Dersom ikke annet er angitt skal gesims- og mønehøyder angis fra topp gulv (TG) på inngangsplanet.
- 5.1.3. TG for småhus kan justeres inntil +/- 1 m for best mulig terrengtilpassing. TG for flermannsboliger kan justeres med +/- 1 m for tilpasning til sokkel og terreng.
For felt BK18 er TG i plankart angitt for høyeste og laveste rekkehus.
Rekkehusene mellom høyeste og laveste rekkehus skal trappes med terrenget.
- 5.1.4. Utnyttelsesgrad er angitt i maks BYA. Areal for carport, oppstillingsplass og bod er ikke medregnet og kommer i tillegg der det er aktuelt.
- 5.1.5. Bygg i samme delfelt skal ha lik eller helhetlig variasjon i takform og takteking.
- 5.1.6. Ved valg av takform og takteking skal det vektlegges takets synlighet fra omgivelsene.
- 5.1.7. Takopplett på inntil 30 % av byggets lengde kan overskride laveste gesimshøyde.
- 5.1.8. Trapper kan overskride byggegrenser.
- 5.1.9. Balkonger og svalganger med tilhørende tak og søyler kan overskride byggegrense med opptil 50 % av arealet på balkonger og svalganger.
- 5.1.10. Sportsboder og leegger skal planlegges og bygges samtidig med bygget. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng.
- 5.1.11. Frittliggende sportsbod skal være maks 6 m² BRA.
- 5.1.12. Høyde på sportsbod skal ikke overskride høyden på tilhørende etasje eller carport.
- 5.1.13. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.
- 5.1.14. Der det er angitt at boligene skal være tilgjengelige boliger, skal de utformes i hht. byggeteknisk forskrift.
- 5.1.15. For delfelt med krav om tilgjengelig bolig (småhus), tillates det å bytte kravet til andre delfelt (småhus) i planen, forutsatt at det sikres at tilsvarende antall boliger bygges som tilgjengelige boliger på dette delfeltet.
- 5.1.16. Alle boligene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene.

- 5.1.17. Det skal ikke være direkte adkomster til samleveien inn i feltet.
- 5.1.18. I boligadkomster skal det være fri sikt på 2 x 5 meter.
- 5.1.19. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.
- 5.1.20. For å oppnå parkeringskravet for sykkel kan 1 stk. sykkelparkering legges i sportsbod.

5.2 Boligområder – frittliggende (BFS1, BFS2)

- 5.2.1 Nye boliger i BFS1 skal ha saltak. For tomt 4,5 og 6 er maks gesimshøyde 7,5 m, maks mønehøyde maks 10 m.
- 5.2.2 Det kan bebygges maks 170 m² BYA pr tomt.
- 5.2.3 For eksisterende tomter på BFS 1 skal tilbygg oppføres innen viste byggegrenser.
- 5.2.4 Boligene i BFS2 skal ha pulttak med fall i terrengets retning.
- 5.2.5 Laveste gesims skal være maks 7,5 m, høyeste gesims maks 9,5 m.
- 5.2.6 Det kan bebygges maks 150 m² BYA pr tomt.
- 5.2.7 Carport og bod kan overskride de viste byggegrensene.
- 5.2.8 Tomtegrenser kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.

5.3 Bolig – konsentrert (BKS, BK)

- 5.4.1 REKKEHUS OG KJEDEHUS
- 5.4.2 Delområdene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS7, BKS8, BKS 9, BKS10, BKS13, BKS14, BKS15, BKS16 og BKS17, BK18 er planlagt for rekkehusbebyggelse.
- 5.4.3 Boligene kan separeres med passasje eller carport. Carport / garasje kan bygges utenfor byggegrenser.
- 5.4.4 Maks høyde på carport/garasje er 3 meter.
- 5.4.6 Det skal være minst 2 meter fra garasje til vegkant dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen.
- 5.4.7 Legges garasjen parallelt med vegen skal avstanden være minst 1 meter. Takutforming er angitt i tabell.
- 5.4.8 Saltak tillates asymmetrisk og i ulike vinkler.
- 5.4.9 For saltak gjelder maks høyde som mønehøyde.
- 5.4.10 Boligene skal plasseres slik at de følger og forsterker landskapets retning og helning.
- 5.4.11 Minst annenhver bolig skal trappes i snitt eller forskyves i plan, eller begge deler.
- 5.4.12 Ved maks utnyttelse av BKS16 kan boliger ha parkering på felles parkeringsplass f_SPA7.
- 5.4.13 Grensa mellom delområdene BKS 13 og BKS14, kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.
- 5.4.14 For boligene i BKS13 og BKS16, og de østre tomtene i BKS14, skal det sikres adkomst til hagen uten gjennomgang innvendig boligareal. Eksempler på løsninger kan være tinglyst gangrett, felles gangvei eller utvendig trapp.
- 5.4.15 For BK18 tillates sportsbod plassert utenfor byggegrense.
- 5.4.16 Minste tomtestørrelse for rekkehus på BK18 er 135 m².
- 5.4.17 Minste hagestørrelse for rekkehus på BK18 er 50 m²
- 5.4.18 BKS1 og BK2 skal bygges som kjedehus.

Felt	Anta ll boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
BKS 1	3	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m ²
BKS 2	5-6	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m ²
BKS 3	3	3	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4,0 m Maks høyde 5,5 m	120 m ²
BKS 4	5	5	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4.0 m Maks høyde 5,5 m	120 m ²
BKS 7	2-3	Alle	ja	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig i midten kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m ²

BKS 8	2	2	ja	Saltak tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig mot nord kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m ²
BKS 9	3	0	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m ²
BKS 10	3	3	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m ²
BKS 13	5	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m, maks høyeste gesims 7,5 m.	100 m ²
BKS 14	7	7	ja	Saltak eller pulttak på	Maks gesims 4 m Maks møne 5,5 m, maks høyeste	150 m ²
Felt	Antal i boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
				langs med terreng	gesims 5 m for pulttak	
BKS 15	2	2	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 5 m Maks høyde 6,5 m	120 m ²
BKS 16	4 - 7	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 8,5 m	150 m ²
BKS 17	3	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 10,5 m	150 m ²
BK18	7	3	Nei	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	120 m²

5.5.1 FLERMANNSBOLIGER

- 5.5.2 Delområdene BKS5, BKS6, BKS11 og BKS12 er planlagt for flermannsboliger med 4 – 7 boenheter i hvert bygg.
- 5.5.3 Høyder i plankart er satt for inngangsplan 1. etasje.
- 5.5.4 Enkelte boenheter / deler av bygget kan trappes fritt i forhold til denne høyden så lenge krav til tilgjengelig bolig overholdes.
- 5.5.5 Boligene skal plasseres slik at de følger og forsterker landskapets retning og helning.
- 5.5.6 På BKS5, BKS11 og BKS12 skal bygg med over 4 boenheter trappes minst en gang i snitt eller forskyves i plan.
- 5.5.6 Maks høyder skal beregnes fra hovedplan eller det tilhørende hovedplanet dersom bygget trappes i ulike høyder.
- 5.5.7 Sokkel medregnes ikke.
- 5.5.8 Terrenget skal formes med minst mulig inngrep og sees i sammenheng med terrenglinjer i parken.
- 5.5.9 For bygg i BKS6 og BKS12 kan det etableres sokkel. Dersom sokkel disponeres som bolig skal terrenget formes naturlig og murer ikke være mer enn 50 cm.
- 5.5.10 Ved utforming av bebyggelsen skal det sikres at alle boenhetene får tilstrekkelig gode solforhold på balkong / private utearealer.
- 5.5.11 Gavlvegger, inkludert skjermingsvegg for balkong, skal være maks 9 m brede.
- 5.5.12 Åpen balkong og svalgang medregnes ikke. På gavlvegg mot park i BKS5, BKS11 og BKS12 skal det være maks 30 % vindusflate.
- 5.5.13 Balkonger og terrasser skal ha hovedretning mot vest, og ikke overskride fasadeliv mot parken.
- 5.5.14 Levegger skal ha maks lengde på 2,4 m.
- 5.5.15 Sportsboder skal plasseres i felles parkeringsanlegg, i sokkel på byggene eller integreres i bygningsvolumet innenfor byggegrenser.
- 5.5.16 Opptil to sportsboder pr. flermannsbolig kan plasseres utenfor byggegrensene i forbindelse med inngangsparti.
- 5.5.17 For boligfelt mot friområdet skal felles uteoppholdsarealer utformes som rekreasjonsarealer i

- en videreføring av parken.
- 5.5.18 Det tillates ikke gjerder.
- 5.5.19 For delfeltene BKS5, BKS11 og BKS12 skal det legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann og overflatevann på delfeltet.

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA
BKS5	20 - 22	Min. 40 % (8 – 9)	Saltak på langs med terreng	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 10 m for 6-mannsboliger, maks møne 9 m for 4-mannsboliger	1160 m ²
BKS6	18 - 20	Min 30 % (6-7)	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m	940 m ²
BKS11	15 -16	8	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m ²
BKS12	15 -18	Min 25 % (4 – 5)	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m ²

5.6 Bolig – blokk (BBB, BB)

- 5.6.1 BBB1, BBB2 og BBB3 er regulert til leilighetsbygg med nedgravd eller delvis nedgravd parkering.
- 5.6.2 BB3 er regulert til leilighetsbygg i to etasjer.
- 5.6.3 BBB2 og BBB3 skal planlegges samlet.
- 5.6.4 Areal for gjesteparkering for begge feltene kan plasseres fritt.
- 5.6.5 Felles utearealer på parkeringsdekke skal beplantes og opparbeides med dekker og utstyr for opphold og aktivitet.
- 5.6.6 Parkeringsanlegg under terreng kan overskride byggegrenser.
- 5.6.7 Bebyggelsen skal utformes innen gitte høyder og byggegrenser i plankart, og alle bygg skal ha saltak. BB1 skal oppføres med saltak. BB2 skal oppføres med flatt tak. BB3 skal oppføres med flatt tak eller pulttak med laveste gesims mot nord.
- 5.6.8 Sammenhengende fasader kan være maks 16 m lange. Maks gesims – og mønehøyder er angitt i plankart.
- 5.6.9 Makshøyden skal trekkes 5 m tilbake fra byggegrenser mot BBB1 og f. BUT 4.
- 5.6.10 Ved utforming av bebyggelsen skal det sikres at alle boenhetene får tilstrekkelig gode solforhold på balkong / private utearealer.
- 5.6.11 Internt i feltene (inkludert areal vist til uteoppholdsareal og sandlek) skal minste felles uteoppholdsareal være 30 m² per leilighet. Mindre arealer (restarealer) skal ikke medregnes.
- 5.6.12 BBB1 kan bebygges med 10 – 14 leiligheter.
- 5.6.13 Maks BYA 650 m²
- 5.6.14 På eksisterende løe tillates mindre ombygginger slik at den kan fungere som lagerbygg frem til boligprosjektet realiseres.
- 5.6.15 Ved bruk som lagerbygg skal adkomst være gjennom eksisterende tun.
- 5.6.16 BBB2 kan bebygges med 27 – 33 36-40 leiligheter.
- 5.6.17 Bebyggelsen skal brytes opp i minst to separate volumer.
- 5.6.18 Maks BYA 1400 1200 m².
- 5.6.19 BB3 skal bebygges med 4–6 leiligheter.
- 5.6.20 Maks BYA 300 m². Minst 30 % av parkeringsanlegget skal være helt nedgravd.
- 5.6.21 For BB3 skal maksimal høyde for laveste gesims være 6,5 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 9,0 meter. Laveste gesims skal være mot nord.
- 5.6.22 50 % av boligene i BB3 skal utformes som tilgjengelige boliger.
- 5.6.23 Parkeringsplasser på terreng kan legges innen formålsgrense.
- 5.6.24 Der det er gjennomførbart skal bekk legges åpen.
- 5.6.25 Plan for omlegging av bekk skal godkjennes av Time kommune.
- 5.6.26 For delfelt BBB3 skal det legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann og overflatevann.
- 5.6.27 For BBB1 og BB2 tillates 6 leiligheter å være mindre enn 50 m², men må være større enn 40 m².
- 5.6.28 Minimum 65% av leilighetene i BBB1 og BB2 skal være større enn 65 m².
- 5.6.29 For BB3 tillates 2 leiligheter å være mindre enn 50 m², men må være større enn 40 m².

5.7. Annen bebyggelse, bod (BAS)

- 5.7.1 Områdene skal bebygges med sportsboder for tilhørende bebyggelse.
- 5.7.2 Sportsbodene skal bygges sammen med carport, og maks høyde skal samsvare med denne.
- F_BAS1, f_BAS2 og f_BAS3 er felles for BKS5.
 - F_BAS 4 er felles for BKS11.

5.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

5.8.1 f_ABA er felles for BB2 og BB3

5.8.2 Innenfor området f_ABA tillates heis- og trappehus til parkeringsanlegget.

5.9 Renovasjonsanlegg (BRE, RA)

5.9.1 Innenfor områdene BRE1, BRE3, BRE4, RA2 og RA5 kan det etableres nødvendige nedgravde avfalls- containere.

5.9.2 Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige areal, og kan brukes av alle boligene innenfor planområdet.

5.10 Barnehage (BBH)

5.10.1 Barnehagen kan bygges i 2 etasjer.

5.10.2 Maks gesimshøyde er 7,0 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.

5.10.3 Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.10.4 Tak skal være pulttak eller saltak.

5.10.5 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser, og plasseres for best mulige forhold for uteområder.

5.10.6 Maksimalt tillatt utnyttelse er 30 % BYA.

5.10.7 Det skal tilrettelegges for en trafikksikker løsning for henting og bringing av barn.

5.10.8 Det skal legges til rette for infiltrering og fordrøying av takvann og overflatevann.

5.11 Uteoppholdsareal (BUT, UTE)

- BUT 1 og BUT2 er felles for BKS1 – BKS5.

- BUT 3 er felles for BKS6 – BKS8, og tomt 4-6 i felt BFS1

- F_UTE4 er felles for BB2 og BB3, BB3 og BK18.

- Innenfor f_UTE4 tillates det plassert sykkelparkering på inntil 60 m2.

5.11.1 Eiketreet i f_BUT 1 søkes bevart.

5.12 Lekeplass (BLK, LEK)

5.12.1 Arealene er avsatt til lekeplasser.

- F_BLK1 er felles for BKS1 - BKS5

- f_BLK2 er felles for BKS6 – BKS8, samt tomt 4-6 i FBS1

- f_BLK3 er felles for BBB1, BKS9, BKS10 og tomt 1 i BFS1.

- f_LEK4 er felles for BB2 - BB3 og BK18

- f-BLK5 og BLK 6 er felles for BKS11 – BKS17 og BFS2

5.12.2 Ved utbygging skal f_BLK5 opparbeides sammen med BKS11, BKS13 og BKS14. f_BLK6 skal opparbeides sammen med BFS2, BKS12 og BKS15-17.

5.12.3 De ulike lekeplassene skal ha varierte leketema og tilpasses de yngste barna.

5.12.4 Naturlige lekeapparat (stokker, store steiner, sand, stubber) skal foretrekkes.

5.12.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn lekeplassene. Evt. avgrensning skal skje ved bruk av vegetasjon.

5.13 Øvrig kommunalteknisk - nettstasjon (BKT)

5.13.1 Innen området tillates satt opp nettstasjon.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

6.1 Kjøreveg (SKV)

6.1.1 Fartsdempende tiltak skal vurderes ved krysningpunkter der gangveier / grøntområder krysser kjøreveier.

6.1.2 Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med andre fartshindrende innretninger.

6.1.3 Det skal også vurderes om det er behov for fartsdempende tiltak andre steder i planområdet.

6.1.4 Adkomstvei SKV1 er felles for BFS1, tomt 2 og 3.

6.1.5 Adkomstvei SKV2 er felles for feltene BKS9, BKS10 og tomt 1 innenfor BFS1.

6.1.6 På Frøylandsvegen skal det etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring til Markveien via Gamle Skulevegen. Utrykningskjøretøy tillates gjennomkjøring.

6.2 Fortau (SKV)

6.2.1 Fortau skal ha asfaltdekke.

6.3 Gangveg (SGG, GG)

6.3.1 F_SGG1 er feller privat for BKS6, BKS7 og BKS8 og skal ha asfaltdekke.

6.3.2 F_SGG2 er felles privat for feltene BKS11 – BKS17, og BFS2 og skal ha asfaltdekke

6.3.3 O_SGG3 er offentlig og skal ha asfaltdekke.

6.3.4 F_GG4 er felles for BB2, BB3 og BK18.

6.3.5 F_GG5 er felles for BK18.

6.4 Parkering (SPA, PP)

6.4.1 Felt regulert til f_SPA er felles parkeringsplasser.

- f_SPA 1 er felles for BKS5.
- f_SPA2 er felles for BKS6.
- f_SPA3 er felles for BKS9.
- f_SPA4 er felles for BKS 13
- f_SPA5 er felles for BKS 11 og BKS13.
- f_SPA 6 er felles for BKS11.
- f_SPA7 er felles for BKS12, BKS15 og BKS16.
- f_PP8 er felles for BK18

6.4.2 I felt f_SPA2 og f_SPA7 tillates oppført parkeringsanlegg i to etasjer.

6.4.3 For f_SPA2 tillates det etablert åpne carporter mot veg på øvre plan.

6.4.4 Maks høyde på carport er 3 meter.

6.4.5 I felt f_SPA3 tillates oppsatt carporter.

6.4.5 I felt f_SPA1 og f_SPA6 tillates oppsatt carporter i forbindelse med felt regulert til f_BAS.

6.4.5 Maks høyde på carport er 3 meter.

6.5 Parkeringshus/anlegg (PH)

6.5.1 Feltet er regulert til nedgravd/delvis nedgravd parkeringskjeller.

6.5.2 Anlegget er felles for BB2 og BB3.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

7.1 Turveg (GT, TV)

7.1.1 Alle turveier skal ha asfaltdekke (GT, TV).

7.1.2 Andre turveier som går gjennom grøntområder opparbeides med asfalt, bredde 2.5 meter, med en forsterket stripe av 0.5 meter forsterket på siden for vedlikehold.

7.1.3 Trapper tillates kun i noen felles områder og vil da eventuelt være supplerende til universelt utformet gangforbindelser.

7.1.4 Ved detaljplanlegging kan turveitraseene justeres innenfor grøntarealene.

7.1.5 Det skal etableres gateløys langs alle turveier (GT, TV)

7.1.6 O_TV5 kan benyttes som tilkomst for utrykningskjøretøy

7.1.7 I den sørlige enden av o_TV5 skal det etableres fysisk hinder før Markveien.

7.2 Friområde (GF, FRI)

7.2.1 Innen o_GF1 – o_GF14 skal det etableres kvartalslek på minimum 3 dekar. Arealet tillates oppdelt i flere områder.

7.2.2 Det skal etableres et ballfelt med minimum 20 x 40 meter spilleflate innenfor o_GF1 – o_GF14.

7.2.3 Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn og lys til oppholdssoner og gangforbindelser.

7.2.4 Stein fra steingjerder som fjernes bør brukes i friområder og på lekeområder som avgrensede elementer og lekeelementer.

7.2.5 Eksisterende trær som er vist innenfor grøntområder skal søkes bevart og terrenget mest mulig beholdes.

7.2.6 Det må ikke planeres, graves eller fylles ved områdene som kan endre vekstvilkårene for trærne.

- 7.2.7 Bekkeløpet i det sentrale grøntområdet utformes mest mulig naturlig.
- 7.2.8 Steiner fra området brukes til utforming av kanter.
- 7.2.9 Deler av friområdet tillates oversvømt i perioder med mye nedbør.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt

- 8.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende veiens nivå.
- 8.1.2 Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

8.2 Sikringssone vannledning

- 8.2.1 Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av IVAR.

8.3 Faresone høyspent

- 8.3.1 Alt arbeid og tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av LYSE.

8.4 Hensynssone kulturminne

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 174723 og ID 147730 er allerede undersøkt og det er ikke tilt ytterlige vilkår forbundet med dispensasjonen.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)

- 9.1.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det plasser sykkelparkering. Sykkelparkeringen skal være innendørs og låsbar.