

Plannummer 0481.00

REGULERINGSPLAN FOR FORTETTING NORD FOR FRØYLANDSBEKKEN, KVERNALAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0481.00

Saksnummer 15/2246

1. PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for inntil 178 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et sammenhengende grøntdrag langs Frøylandsbekken.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til teknisk plan

- 2.1.1 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. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, flomveier, vannforsyning, avløp, renovasjonsløsning og belysning. Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.
- 2.1.2 Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.
- 2.1.3 Det skal utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering skal skje etter ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Masselagring skal skje i god avstand fra Frøylandsbekken, og det skal gjøres tiltak for å hindre avrenning. Planen skal godkjennes av Time kommune.
- 2.1.4 Overflatevann skal håndteres i henhold til kommunalteknisk VA norm. For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.

2.2 Høyder

- 2.2.1 De oppgitte høydene på vei og gangvei kan justeres med +/- 0,5 meter.
- 2.2.2 I fellesområder til KS1-KS7 med tilhørende adkomstvei, skal høyde være mellom kote 35 og 37. I fellesområder til KS8-KS12, BB1-BB2 og tilhørende adkomstvei, skal høyde være mellom kote 35 og 39. Endelige høyder fastsettes i teknisk plan. Det skal dokumenteres at det er tatt hensyn til overvann, flom og universell utforming.

2.3 Mindre tiltak

- 2.3.1 Mindre tekniske bygg og tiltak (energisentral, strømskap, postkassestativ o.l.), kan plasseres innen alle arealkategorier. Tiltakene skal tilpasses omgivelsene, og ikke være til hinder for at området kan benyttes til det formålet det er regulert for.
- 2.3.2 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med god landskapstilpasning slik at de ikke virker skjemmende.

2.4 Parkering

2.4.1 For hele feltet gjelder følgende parkeringsnorm:

- a) Ved fellesparkering skal det være maks 1,2 parkeringsplass for hver boenhet.
- b) Ved individuell parkering skal det være maks 2 parkeringsplasser for hver boenhet.
- c) Det skal avsettes plass til minst en overbygget parkeringsplass for hver boenhet over 50 m².
- d) I fellesanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- e) Det skal etableres minst 3 sykkelparkeringssplasser for hver boenhet. Plassene skal etableres nær inngangspartiet.
- f) Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes av oppover.
- g) Alle boenheter skal ha tilgang på en parkeringsplass med lademulighet for el-bil.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

- 3.1.1.1 Det skal sendes inn samlet søknad for hvert delfelt. Alternativt kan det søkes om rammetillatelse for delfeltet, og igangsettingstillatelse for hver enkelt bolig. Delfelt tillates oppdelt i enkelttomter.
- 3.1.1.2 Gesims- og mønehøyder er angitt fra topp gulv på inngangsplanet. For småhus skal topp gulv være +/- ½ meter fra tilstøtende vei eller uteoppholdsareal på inngangssiden.
For BB1 skal topp gulv 1. etasje være maks kote 39,5.
For BB2 skal topp gulv 1. etasje være maks kote 42
- 3.1.1.3 Ved pulttak regnes høyeste gesims som mønehøyde. Pulttak skal ha laveste gesims mot nord.
- 3.1.1.4 Bygg i samme delfelt skal ha lik eller helhetlig variasjon i takform og takteking/takstein.
- 3.1.1.5 Utnyttelsesgrad er angitt i maks BRA. Areal for bod, carport og oppstillingsplass for bil og sykkel skal ikke medregnes.
- 3.1.1.6 Trapper og sportboder kan overskride de viste byggegrensene. Balkonger og svalganger med tilhørende tak og søyler kan overskride byggegrense med opptil halvparten av arealet på balkonger og svalganger. Carporter/ garasjer kan overskride byggegrensen med inntil 2 m. Byggegrensen mot Åslandsvegen kan ikke overskrides med de nevnte tiltakene.

- 3.1.1.7 For småhus med krav til tilgjengelig bolig, tillates det at boligen er forberedt for enkel ombygging til tilgjengelig bolig på et senere tidspunkt.
- 3.1.1.8 Sportsboder og levegger skal planlegges og bygges samtidig med bygget. For småhus tillates det én bod på adkomstsiden, og bod på inntil 3 m² på hagesiden. Høyde på sportsbod skal ikke overskride høyden på tilhørende etasje eller carport. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng.
- 3.1.1.9 Ved etablering av hekk o.l. mot nabo, skal frisikt for egen og nabo sin avkjørsel hensyntas.
- 3.1.1.10 Mot fellesarealer og offentlige grøntarealer tillates gjerder med en høyde på maksimalt 1 meter.
- 3.1.1.11 Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.
- 3.1.1.12 Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.
- Boenheter med fasade i gul- og/eller rød støysone ihht T-1442 skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, for eksempel delvis eller helt innglasset, skjermede franske balkonger etc. Dersom området er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav til lufting mot det fri (uteluft) i TEK kan anses som ivaretatt.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer og felles uteareal med støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjen T-1442. I enkelte tilfeller kan det aksepteres små overskridelser. Dette må imidlertid vurderes og dokumenteres av firma med støyfaglig kompetanse.
 - Lekeplasser skal ha støynivå som ligger under nedre grense for gul støysone i T-1442.
- 3.1.1.13 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet. Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende. Gangveier skal opparbeides med fast dekke. 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.
- 3.1.1.14 Utbyggingsarealer og ubebygde tomter som ikke bygges ut fortløpende skal holdes ryddig.
- 3.1.1.15 Alle boligene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene. Det skal ikke være direkte adkomster til samleveien inn i feltet. Private adkomster skal ha frisikt på 2x5 meter.

3.1.2 Bolig frittliggende (FS1 – FS5)

Delfelt	Boenheter	Min. tilgjengelige boenheter	Maks BRA
FS1	8	100%	1600
FS2	3	0	600
FS3	2	100%	400
FS4	3	0	600
FS5	3	0	600

- 3.1.2.1 Boliger i FS1 skal ha flatt tak eller skråtak med møneretning på tvers av terreng. Maks gesimshøyde er 6 m, maks mønehøyde 9 m. Det tillates sokkeletasje. Maks bredde på 2. etasje er 6,5 meter
- 3.1.2.2 Boliger i FS2, FS4 og FS5 skal ha skråtak. Maks gesimshøyde er 8 m, maks mønehøyde 11 m.
- 3.1.2.3 Boliger i FS3 skal ha skråtak. Maks gesimshøyde skal være 6 m, maks mønehøyde 9 m. Det tillates sokkel-/kjelleretasje
- 3.1.2.4 Det tillates takterrasser.
- 3.1.2.5 For FS3 og FS4 tillates det separat søknad for den enkelte tomt.
- 3.1.2.6 Parkering skal skje på egen tomt.
- 3.1.2.7 I delfelt FS1, FS4 og FS5 tillates lokale støyskjermer ol. utenfor byggegrensene for å skjerme for støy fra fremtidig omkjøringsveg.
- 3.1.2.8 Boliger i delfelt FS1, FS4 og FS5 skal skjermes for støy fra planlagt omkjøringsvei. Dette gjelder både innendørs og utendørs støy. Ved behov for lokale støyskjermingstiltak skal omfang og plassering avklares senest samtidig med prosjektering av bolig, og skal ferdigstilles før boligen tas i bruk.

3.1.3 Bolig - konsentrert (KS1 og KS2)

Delfelt	Boenheter	Maks BRA
KS1	8 - 12	1000
KS2	18 - 24	2000

- 3.1.3.1 Delområdene er planlagt for flermannsboliger eller rekkehus. For feltene gjelder følgende:
 - a) Boligene skal ha skråtak.
 - b) Minst 50% av enhetene skal være tilgjengelige boenheter.
 - c) Maks gesims 7 meter, maks mønehøyde 10,5 meter.
- 3.1.3.2 På KS2 tillates det etablert parkeringsplasser med direkte adkomst fra felles adkomstvei.

3.1.4 Bolig - konsentrert (KS3, KS4, KS7, KS9, KS11, KS12)

Delfelt	Boenheter	Min. tilgjengelige boenheter	Maks BRA
KS3	6-7	0	700
KS4	5-6	0	600
KS7	10-11	2	1200
KS9	7	2	700
KS11	8	2	800
KS12	10-11	2	1000

- 3.1.4.1 Delområdene er planlagt for rekkehusbebyggelse. For feltene gjelder følgende:
 - a) Boligene skal ha skråtak.
 - b) Maks gesims 6 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
 - c) Det tillates ikke parkering på tomtene.
 - d) Ved over 7 enheter i rekke, skal det være minst to bygningsvolumer.

3.1.5 Bolig - konsentrert (KS5, KS6, KS8 og KS10)

Delfelt	Boenheter	Maks BRA
KS5	3	450
KS6	4	600
KS8	5	600
KS10	4	750

3.1.5.1 Delområdene er planlagt for rekkehusbebyggelse. For feltene gjelder følgende:

- Boligene skal ha skråtak.
- Alle boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.
- Maks gesims 6 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
- Parkering skal skje på egen tomt.

3.1.5.2 I KS10 tillates sokkel/kjeller.

3.1.6 Bolig - blokk BB1

- 36 – 48 boenheter
- Alle boenhetene skal være tilgjengelige boliger
- Maks gesims er 14 m, maks mønehøyde er 17 m
- Maks BRA: 7500 m²
- Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, slik at maks gesims mot øst er 10,5 m
- Bebyggelsen skal brytes opp i minst to separate volumer, men byggene kan ha sammenhengende parkeringskjeller
- All parkering skal foregå i parkeringskjeller på egen tomt, også gjesteparkering.
- Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense mot sør
- Alle leiligheter skal ha privat og felles uteoppholdsareal på til sammen min. 30 m².
- Det tillates takterrasser.
- Utearealene skal ha gode solforhold (minst 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn).
- Ved eventuell innglassing av balkonger skal det sendes felles søknad for det enkelte bygg.

3.1.7 Bolig - blokk BB2

- 3 – 9 boenheter
- Minimum 50 prosent av boenhetene skal være tilgjengelige boliger
- Maks gesims er 10,5 meter, maks mønehøyde er 13,5 meter
- Maks BRA: 1800 kvm
- All parkering skal løses på egen tomt, også gjesteparkering
- Innen feltet skal det være min. 50 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- Utearealene skal ha gode solforhold (minst 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn).

3.1.8 Renovasjonsanlegg (RE)

3.1.8.1 Innenfor områdene o_RE1 og o_RE2 kan det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere.

3.1.8.2 o_RE1 er felles for delfelt KS1 – KS7

3.1.8.3 o_RE2 er felles for delfelt BB1 - BB2, KS8 - KS12 og FS1 – FS4.

3.1.9 Uteoppholdsareal (UT)

- 3.1.9.1 F_UT 1 er felles for KS1 – KS7. Innen arealet skal det opparbeides 2-3 sandlek på til sammen minst 400 m² for de minste barna
- 3.1.9.2 F_UT 2 er felles for KS8 – KS12, og BB1. Innen arealet skal det opparbeides 2 -3 sandlek på til sammen minst 420 m² for de minste barna
- 3.1.9.3 F_UT3 er felles for hele feltet.
- 3.1.9.4 Det tillates kjøring på UT1 og UT2 for av- og pålessing, og varetransport. Det tillates ikke parkering. Arealene skal møbleres og beplantes slik at det sikres fremkommelighet for brannbil. Arealene skal opparbeides med permeable dekker.

3.1.10 Lekeplass

- 3.1.10.1 Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.
- 3.1.10.2 O_LEK1 og O_LEK 2 skal beplantes med naturlig stedegen vegetasjon.
- 3.1.10.3 F_LEK 3 er felles for BB2 og FS1 – FS4.

3.1.11 Øvrig kommunalteknisk – nettstasjon (o_KT)

- 3.1.11.1 Innen området tillates satt opp nettstasjon.
- 3.1.11.2 Utbygger skal kontakte Lyse for å utarbeide tekniske planer som ivaretar gjeldende avstandskrav til eksisterende nettanlegg, samt planer om ny nettstruktur innen planområdet. Tilbakemelding skal utarbeides av Lyse og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

- 3.2.1.1 Fartsdempende tiltak skal vurderes ved krysningspunkter der gangveier/ grønt-områder krysser kjøreveier. Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med andre fartshindrende innretninger. Det skal også vurderes om det er behov for fartsdempende tiltak andre steder i planområdet.
- 3.2.1.2 Bro over Frøylandsbekken må planlegges med underkant bro på min. kote 35. Lysåpning under brua skal være minst 12 meter lengde.
- 3.2.1.3 Adkomstvei f_KV2 er felles for KS1 – KS7

3.2.2 Annen veggrunn (VG)

F_VG3 er felles for hele feltet. Området skal beplantes.

3.2.3 Parkering (PA)

Aral satt av til parkering kan også benyttes til sykkelparkering. Innen f_PA1 – f_PA3 tillates satt opp parkeringshus. Maks gesims er 6 meter, maks møne er 9 meter. Takutstikk tillates inntil 0,5 meter ut over byggegrense og formålsgrense.

- a) f_PA1 og f_PA2 er felles for KS1, KS2, KS3, KS4 og KS7.
- b) f_PA3 er felles for KS9, KS11 og KS12
- c) f_PA4 er felles for FS1- FS4.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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

3.3.1 Turvei

Turveien opparbeides med grus, bredde 2.5 meter, med en forsterket stripe på 0.5 meter for vedlikehold.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringszone frisikt

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

4.2 Faresone høyspenningsanlegg

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

4.2.2 Det tillates ikke etablert bolig på eiendommer berørt av faresonen før høyspentkabelen er omlagt.

4.3 Hensynssone bevaring av naturmiljø

Området skal ha naturlig stedegen vegetasjon, uten parkmessig opparbeidelse. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Ved nødvendig anleggsvirksomhet i hensynssonen, skal det gjøres tiltak for å begrense skader, og berørt areal skal tilbakeføres.

4.4 Hensynssone flom

Arealet skal kunne benyttes til tiltak mot flom (nedsenket terreng, grøft o.l. Det tillates ikke tiltak som reduserer effekten av flomtiltaket.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før opprettelse av eiendommer

Tekniske planer for området må være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før boliger i de enkelte delfelt kan tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:

- a) Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta.
- b) 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.
- c) Felles bilparkeringsanlegg, sandlekeplasser, andre fellesarealer og parkering på egen tomt skal opparbeides.

5.2.2 Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.

5.3 Rekkefølge i tid (Felt BB1 og BB2)

5.3.1 Dersom BB1 bygges ut før BB2, kan eksisterende avkjørsel fra fv. 220 til BB2 flyttes mot øst. Plasseringen og utformingen skal imidlertid godkjennes av Statens vegvesen.

5.3.2 Direkteavkjørsel fra fv. 220 til eksisterende bebyggelse på felt BB2 kan beholdes fram til utbygging innenfor BB2 startes opp.

5.3.3 Dersom BB2 bygges ut før BB1, skal direkteavkjørselen fra fv. 220 stenges, og nye atkomstforhold sikres via internt vegnett innenfor planområdet.

5.3.4 Det skal sikres frisikt i avkjørselen på 4 x 65 m.