

Plannummer 0483.00

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER VED ÅSLANDBEKKEN, KVERNALAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0483.00

Saksnummer

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for foretting med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det kan søkes om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delfelt. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for området i målestokk 1:200.

2.2 Utomhusplan

2.2.1 Planene skal redegjøre for plassering av bygg, terrengbearbeiding, murer/ gjerder, tilkomst og parkering, areal for lek og uteopphold, turveg, materialbruk, belysning, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer på lekeplass.

2.2.2 Det skal søkes om tillatelse til tiltak for boder, gjerder og levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført.

2.3 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av lekearealer, disse skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming. Krav til andel tilgjengelige boliger er angitt i tabell 3.1.1.

2.4 Høyder

2.4.1 Kotehøyden for topp gulv hovedplan (TG) er angitt i plankart. Byggehøyden måles ut fra denne. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

2.4.2 Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes og justeres med

2.4.3 inntil +/- 0,5 m, forutsatt dokumentert tilstrekkelig flomsikkerhet, jf. punkt 4.3.

2.5 Terreng og masseutskiftning

- 2.5.1 Det tillates oppført mur hvor dette er nødvendig. Eventuelle forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende.
- 2.5.2 Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk.

2.6 Parkering

2.6.1 For hele feltet gjelder følgende:

Felt	Antall parkeringsplasser
BKS1	Carport + 1 oppstilling
BKS2	Carport i felles anlegg (1 plass per bolig)
BKS3	Carport i felles anlegg (1 plass per bolig)
BKS4	Carport

- 2.6.2 Det skal etableres to felles gjesteparkingsplasser innenfor f_SPP4.
- 2.6.3 Det skal settes av plass for min. 1 sykkelparkering per påbegynt 100 m² BRA bolig.
- 2.6.4 Sykkelparkering løses på egen tomt. For BKS2 og BKS3 skal sykkelparkering løses innenfor f_SPP3.

2.7 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak), og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.

2.8 Kommunaltekniske installasjoner og infrastruktur

- 2.8.1 Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.
- 2.8.2 Innenfor planområdet skal det gjøres lokale tiltak som håndterer overvann. Avrenningen fra området skal ikke være større etter utbygging.
- 2.8.3 Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.
- 2.8.4 Tiltak som sikrer håndtering av overvann i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Godkjent teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket.

2.9 Blågrønn faktor

- 2.9.1 Det skal innenfor planområdet være en blågrønn faktor på 0,53. Vegetasjon innenfor hensynssonen langs Åslandsbekken (H560) kan medregnes.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Utnyttelse og høyder

3.1.1.1 Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hver hvert delfelt i tabellen under:

Felt	Maks antall boliger	Maks BRA felt [m ²]	Maks høyde over TG angitt i plankart [m]	Krav til tilgjengelige boliger
BKS1	8 (rekkehus)	1600	6,5	0 av 8
BKS2	3 (rekkehus)	430	6,5	3 av 3
BKS3	4 (rekkehus)	530	6,5	1 av 5
BKS4	5 (rekkehus)	800	6,5	1 av 5

3.1.2 Byggegrenser og plassering

3.1.2.1 Boligbebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

3.1.2.2 Det tillates at garasjer/carporter som er sammenbygd med boligen eller som inngår i boligens bygningskropp overskrider angitt byggegrense. Maks tillatt høyde på garasjer/ carporter er satt til 3,4 m over TG angitt i plankart.

3.1.2.3 Det tillates å etablere terrasse på tak på garasje/carport innenfor felt BKS1. Nødvendig rekkverk på denne regnes ikke med i fastsetting av maks høyde som settes til 3,4m over TG angitt i plankart.

3.1.3 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BKS1, BKS2, BKS3 OG BKS4

3.1.3.1 Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, halvtak, gjerder, leegger boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen. Utnyttelse og høyder skal være i samsvar med tabell i §3.1.1.

3.1.3.2 Parkering skal foregå på egen eiendom i henhold til tabell i punkt 2.6.

3.1.3.3 Kjøreadkomst til boligene på BKS1 skal foregå fra f_SKV2 og o_SKV1. Kjøreadkomst til boligene på BKS2 og BKS3 skal foregå fra f_SKV5. Kjøreadkomst til boligene på BKS4 skal foregå fra f_SKV4.

3.1.3.4 Det tillates at deler av privat uteoppholdsarealet er i form av terrasse over garasje / carport. Privat uteoppholdsarealer skal minimum utgjøre 50 m² pr boenhet.

3.1.3.5 Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 får endelig utforming i utomhusplan. Forskjell utjevnes på BKS1.

3.1.3.6 Det tillates at bebyggelse på BKS2, BKS3 og BKS4 krager utover byggegrense mot privat uteareal med inntil 2,0 meter fra andre etasje og opp.

3.1.4 Eksisterende boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BFS2 og BFS3

3.1.4.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

3.1.4.2 Eventuell ny bebyggelse må oppføres innenfor byggegrensen. Den skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Halvtak, gjerder, leegger boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen. Maks % BYA er satt til 40%.

3.1.4.3 Parkering skal foregå på egen eiendom.

3.1.4.4 Kjøreadkomst til BFS2 skal foregå fra f_SKV3

3.1.5 Lekeplass, o_BLK1

- 3.1.5.1 Det skal etableres en sandlekeplass på minimum 150 m² innenfor området. Den skal opparbeides på en slik måte at den er mest mulig tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming.
- 3.1.5.2 Lekeplasser skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15.
- 3.1.5.3 o_BLK1 skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Frøylandsbekken, det kan opparbeides med beplanting, belysning samt møblering i form av bord og benk.
- 3.1.5.4 Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.6 Annet uteoppholdsareal, o_BAU1 og o_BAU2

- 3.1.6.1 Areal til turveg, bro, lek og uteopphold, kan etableres innenfor området.
- 3.1.6.2 Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser.
- 3.1.6.3 Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.7 Renovasjonsanlegg f_BRE

Det er satt av område for renovasjonsdunker innenfor planområdet. Det er felles for BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS2 og BFS3.

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

3.2.1 Veg

- 3.2.1.1 Opparbeiding av veger skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Veg o_SKV1 er offentlig veg og skal ha en bredde på minimum 5,0 meter.
- 3.2.1.2 Felles veg, f_SKV2 er felles for boligene i BKS1.
- 3.2.1.3 Felles veg, f_SKV3 er felles for boligene i BFS2.
- 3.2.1.4 Felles veg, f_SKV4 er felles for boligene i BKS4.
- 3.2.1.5 Felles veg, f_SKV5 er felles for boligene i BKS2 og BKS3.

3.2.2 Parkering, f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3 og f_SPP4

- 3.2.2.1 f_SPP1, f_SPP3 og f_SPP4 er felles for BKS2 og BKS3. f_SPP2 er felles for BKS3.
- 3.2.2.2 f_SPP4 skal benyttes til intern adkomst til carportanlegg samt gjesteparkering. Arealet skal opparbeides med annet fast dekke enn asfalt, for eksempel belegningsstein eller tilsvarende materialer.
- 3.2.2.3 Feltene skal opparbeides som carportanlegg. Carportanleggene skal ha et felles, helhetlig arkitektonisk uttrykk som samsvarer med boligbebyggelsen på feltene rundt. Det tillates at tak på carporter krager ut over f_SPP4 med inntil 1 meter.
- 3.2.2.4 f_SPP3 skal opparbeides med sykkeloppstillingsplasser.

- 3.2.2.5 Parkeringsarealet skal opparbeides med annet fast dekke enn asfalt, for eksempel belegningsstein eller tilsvarende materialer.
- 3.2.2.6 Parkeringsarealet kan møbleres og tilrettelegges for opphold og lek, eksempelvis med kurver for ballspill eller andre elementer som bidrar til økt bruk for barn og unge.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, f_SVG1-3

- 3.2.3.1 Feltene f_SVG1 og f_SVG2 er felles for BKS2 og BKS3. f_SVG3 er felles for BKS4.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg o_GT

- 3.3.1.1 Endelig plassering av turveg kan justeres i utomhusplan.
- 3.3.1.2 Offentlig turveg opparbeides med permeabel flate.

3.3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 3.3.2.1 Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.
- 3.3.2.2 Mellomlagring av masser skal lagres i god avstand fra Frøylandsbekken.

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

4.1 Sikringszone frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

4.2 Krav vedrørende infrastruktur H410

Dersom BKS2 og BKS3 bygges ut før f_SKV2 er etablert, skal det etableres midlertidig adkomst til boligene i BKS2 og BKS3 fra o_SKV1 innenfor hensynssone H410. Når f_SKV2 er etablert i henhold til plankartet, skal den midlertidige adkomsten fjernes og området opparbeides i henhold til regulert formål.

4.3 Faresone flomfare – H320

Innenfor faresonen tillates ikke tiltak uten at det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. TEK17. Laveste gulvnivå skal ligge over beregnet flomnivå med nødvendig sikkerhetsmargin. Tiltak må ikke medføre økt flomfare eller ulempe for tilgrensende arealer.

4.4 Bevaring naturmiljø H560

- 4.4.1 Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkoppbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.
- 4.4.2 Areal til turveg, bro, lek og friområde kan etableres innenfor hensynssoneområdet.

- 4.4.3 På området som ligger inntil lekeplassen og ved bru kan det etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser etc. samtidig som en gjør tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelse til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelses område #1 skal det settes av plass dimensjonert for oppstillingsplass for brannbil.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Rammetillatelse

Eksisterende adkomst eiendom 28/568 må være stengt og ny adkomst via f_SVG3 være etablert før det startes arbeid på BKS1.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Kommunal veg og tiltak for håndtering av overvann skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 6.2.2 Ny bro med 6 tonnns akseltrykk, samt lekeplass, felles uteoppholdsarealer og tursti skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 6.2.3 Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BKS2 eller BKS3 skal felles parkeringsparkeringsarealer, carportanlegg og sykkelparkering f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3 og f_SPP4 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- 6.2.4 Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BKS1 skal f_SKV2, f_SKV3, f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3 og f_SKV5 være opparbeidet av BKS1 i samsvar med godkjent utomhusplan.
- 6.2.5 Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor delfelt BKS4, skal f_SKV4 være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.