

Plannummer 0483.00
REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER
VED ÅSLANDBEKKEN, KVERNALAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0483.00

Saksnummer 15/1305

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

2.1.1 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.

2.1.2 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. 38 % av alle nye boenheter innenfor planområdet skal være tilgjengelige boliger i henhold til 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 inntil +/- 0,5 m.

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
BFS1	Tre plasser pr boenhet
BKS1	Carport + 1 oppstilling

2.6.2 Det skal settes av plass for min. 1 sykkelparkering per påbegynt 100 m² BRA innenfor boligområdene.

2.6.3 Sykkelparkering løses på egen tomt.

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.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Utnyttelse og høyder

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
BFS1	5 (eneboliger)	1900	6,5	5 av 5
BKS1	8 (rekkehus)	1600	6,5	0 av 8

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 3,4m over TG angitt i plankart.
- 3.1.2.3 Det tillates å etablere terrasse på tak på garasje/carport innenfor feltene BKS1 og BFS1, nødvendig rekkverk på denne regnes ikke med i fastsetting av maks høyde som settes til 3,4 meter over TG angitt i plankart.

3.1.3 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse BFS1

- 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 Det tillates at boligene oppføres med en avstand til hverandre på min 2,5 meter, brannsikkerhet skal ivaretas.
- 3.1.3.3 Parkering skal foregå på egen eiendom i henhold til tabell i §2.6.
- 3.1.3.4 Kjøreadkomst til boligene på BFS1 skal foregå fra f_SKV2 og o_SKV1.
- 3.1.3.5 Det tillates hagedybde på mindre enn 8 meter på deler av hagen, målt fra fasade til formålsgrensen/ hensynssone..
- 3.1.3.6 Private solrike uteoppholdsareal på bakkeplan skal minimum utgjøre 50 m².

3.1.4 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BKS1

- 3.1.4.1 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.
- 3.1.4.2 Parkering skal foregå på egen eiendom i henhold til tabell i §2.6
- 3.1.4.3 Kjøreadkomst til boligene på BKS1 skal foregå fra f_SKV2 og o_SKV1.
- 3.1.4.4 Det tillates at deler av privat uteoppholdsarealet skal være i form av terrasse over garasje / carport. Privat uteoppholdsarealer skal minimum utgjøre 50 m² pr boenhet.
- 3.1.4.5 Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 får endelig utforming i utomhusplan. Forskjell utjevnes på BKS1.

3.1.5 Eksisterende boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BFS2 og BFS3

- 3.1.5.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- 3.1.5.2 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%.
- 3.1.5.3 Parkering skal foregå på egen eiendom.
- 3.1.5.4 Kjøreadkomst til BFS2 skal foregå fra f_SKV3.

3.1.6 Lekeplass, o_BLK1

- 3.1.6.1 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.
- 3.1.6.2 Lekeplasser skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15.

3.1.6.3 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.

3.1.6.4 Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.7 Annet uteoppholdsareal BAU

3.1.7.1 Areal til turvei, bro, lek og uteopphold kan etableres innenfor området.

3.1.7.2 Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljoner, mur, redskapsboder og fiskeplasser.

3.1.7.3 Detaljer skal fremkomme i utomhusplanen i målestokk 1:200, som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.8 Forstøtningsmur

Ved behov kan det etableres forstøtningsmurer iht. plankart, eventuelt kan høydeforskjeller opptas ved hjelp av skråninger.

3.1.9 Renovasjonsanlegg f_BRE

Det er satt av område for renovasjonsdunker innenfor planområdet. Det er felles for BKS1, BFS1, 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 o 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, BFS1, og BFS2.

3.2.1.3 Felles veg, f_SKV3 er felles for boligene i BFS2.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turvei 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

Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Mellomlagring av masser skal lagres i god avstand fra Frøylandsbekken.

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

4.1 Sikringssone frisikt H140_1

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

4.2 Bevaring naturmiljø H_560_01

4.2.1 Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.

4.2.2 Areal til turveg, bro, lek og friområde kan etableres innenfor hensynssoneområdet.

4.2.3 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 BESTEMMELSESONMRÅDER

5.1 Bestemmelse til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #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 Lekeplass, felles uteoppholdsarealer og tursti skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.