

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIVEIEN 11, GBNR. 120/116 og 12/287 m.fl.

Dato: 01.09.17

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.02.18

Kommunestyrets vedtak: 22.10.2019

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.09.17, revidert 12.02.18.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
Lekeplass
Uteoppholdsareal
Renovasjonsanlegg

BBB1 – BBB4

i frisisiktsone

f_BKL

f_BUT

f_BRE

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsplasser, kjøreareal og renovasjon
Annen veigrunn

f_SPP1 og f_SPP2

o_AV

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur
Naturområde
Turvei/ gangatkomst

a_G

f_GN

a_GT

HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Bevaring naturmiljø

H560

SIKRINGSSONER

Frisiktsone

H140

BESTEMMELSESONRÅDE

Parkeringskjeller og boder

#1 og #2

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.2 Avkjørsler

Avkjørsler til Vindalgrenda er vist på plankartet. Avkjørslene kan flyttes langs tomtegrense mot Vindalgrenda forutsatt at atkomstene opparbeides iht. til kommunens veinorm.

1.3 Utnyttelse

- 1.3.1 Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Bruksareal til parkering, boder og renovasjon etc. helt eller delvis under terreng regnes ikke med bruksareal.

1.4 Plankrav

- 1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.
- 1.4.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.
- 1.4.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:
- Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
 - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
 - Eksisterende og framtidige koter
 - Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
 - Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (ev.garasjer) og organisering av dette.
 - Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparat, benker osv
 - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises.
 - Vinterbruk (snølagring)
 - Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg
 - Utforming og plassering av belysning og skilt
 - Interne veger og plasser.
 - Sikringsgjerder.
 - Eksisterende og ny vegetasjon
 - Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
 - Materialbruk på gangareal
 - Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

1.5 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
- Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse

1.6 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i retningslinje T-1442/ 2016 for utvendig eller innvendig støybelastning, dvs. innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dBA og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA.

I anleggsperioden gjelder grensene for bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 / 2016 Kap. 4.

1.7 EI

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.8 Universell utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming og tilgjengelig boenhet skal ivaretas.

1.9 Parkering

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for bil per leilighet. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BLOKKBEBYGGELSE - FELT BBB1 - BBB4

2.1.1 Utnytting og høyde

Innenfor feltene BBB2 – BBB4 skal maksimalt bruksareal (BRA) ikke overstige 1870 kvm. Maksimalt bruksareal for hvert enkelt delfelt er vist på plankartet. (parkeringsareal og boder helt eller delvis under terreng inngår ikke).

Maksimal høyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige:

BBB 2 = kote + 47,5.

BBB 3 = kote + 47,3.

BBB 4 = kote + 47.

2.1.2 Utforming og estetikk

Boligbebyggelsen skal ha saltak. Vinkel skal ikke være under 15 grader.

Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Større fasadeelementer som balkonger, terrasser og vinduer skal plasseres slik at det skaper variasjon, og at de medvirker til å fremheve at bygget er sammensatt av flere visuelt oppdelende elementer. Overganger mellom bygningens flater, herunder takutspring, detaljering av hjørner, vindusinnramming med mer skal detaljprosjekteres slik at bygningskroppens underliggende geometri fremheves. Det skal tilstrebes enkle og få bygningsdetaljer.

Materialbruk i vegger, tak og detaljer skal prosjekteres slik at det gir et helhetlig og dempet uttrykk.

2.1.3 Byggegrenser

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrenser kan bebyggelsen plasseres i formålsgrensene (grense for arealformål). Det kan tillates enkle fasadedetaljer/ utforming 50 cm utenfor byggegrensene, og formålsgrensene der det ikke er vist byggegrenser.

Utenfor byggegrensene kan det etableres sikringsgjerder, terrengtrapper og enkle veier som primært skal brukes av syklende og gående.

På areal som grenser til Industriveien kan det plasseres en trafostasjon. Plassering og avstand mot Industriveien skal avklares med kommunen.

2.2 LEKEPLASS OG UTEOPPHOLDSAREAL - BLK og BUT 1 og 2

2.2.1 Lekeplass - BLK

Området skal brukes som felles lekeplass for bebyggelsen i planområdet. Området kan opparbeides med lekeapparater, benker/ sittegrupper og andre installasjoner som fremmer bruken som lekeareal. Området skal opparbeides med tanke på bruk av barn i ulike aldre. Innenfor området kan det etableres sikringsgjerder og enkle veier. Lekeplassen skal være tilgjengelig for barn utenfor planområdet.

2.2.2 Uteoppholdsareal – BUT 1

Området skal brukes som felles uteoppholdsareal for bebyggelsen i planområdet. Områdene skal gis variert opparbeiding og beplantes. Området kan opparbeides med lekeapparater, benker/ sittegrupper og andre installasjoner som fremmer bruken til uteopphold. Innenfor området kan det etableres terrengtrapper og enkle veier. Det skal skilles og skjermes mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.

3. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 ATKOMST, PARKERING OG RENOVASJON SPP1 OG SPP2

Innenfor områdene kan det etableres atkomst og manøvreringsarealer, parkering, post og renovasjon.

Innenfor SPP1 kan det etableres garasjer/ carporter. Maksimalt bruksareal skal ikke overstige 180m² BRA.

Gjennom område SPP2 skal det legges til rette for allmenn ferdsel til regulert turvei/ gangatkomst til Industriveien.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur G1 og G2

I søndre del av G2, som grenser til Industriveien kan det plasseres en trafostasjon. Plassering og avstand mot Industriveien skal avklares med kommunen.

4.2 Naturområde GN

Området er felles for bebyggelsen innenfor planområdet, og kan brukes som uteoppholdsareal. Området skal ryddes slik at det fremstår som en nærskog som er attraktiv for lek. Området kan opparbeides med lekeapparater, benker/ sittegrupper og andre installasjoner som fremmer felles uteopphold. Det tillates ikke tiltak som skader eikene i området.

4.3 Turvei/ gangatkomst GT

Mellom Industriveien og område SPP2 skal det etableres en gangatkomst som skal være åpen for allmenn ikke motorisert ferdsel.

5 HENSYNSSONER

5.1 Bevaring naturmiljø H560

Eiketrærne innenfor området skal bevares. Hensynssonen omfatter dryppsonen/ rotsystemet for trærne. De største trærne er markert på plankartet. Mindre eiketrær, som ikke er markert på plankartet, skal bevares for fremtidig rekruttering for å opprettholde et eikemiljø i området.

Kollen skal overlates til fri utvikling uten øvrige tekniske inngrep for å ivareta eikemiljøet og legge til rette for utvikling av naturtypen. Det kan gjøres tiltak i området som hindrer gjengroing.

Døde grener som vurderes å være en fare for bebyggelsen eller opphold i området kan fjernes. Døde grener og gjenværende stubber fra felte trær skal plasseres innenfor området i et «død ved deponi».

Innenfor sonen tillates ikke iverksatt tiltak som kan skade trærne eller som kan føre til nedsatt vann eller næringsopptak. I de delene av sonen som grenser mot arealer regulert til bolig, parkering eller uteareal kan det etableres kjøre- og gangveier m.m. Ved etablering av slike tiltak skal det brukes skjelljord/ rotvennlig forsterkningslag som hindrer komprimering. Det tillates ikke lagret anleggsmaskiner eller annet større utstyr innenfor sonen.

5.2 Sikringsone – friskt

For atkomst til Vindalgrenda skal det være 4 x 25m friskt. I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5m over tilstøtende vei's plan. Oppstammede trær kan tillates.

6. BESTEMMELSESONRÅDE #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres parkering og boder.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

5.2 Uteoppholdsareal/ lekeplass

Lekeplass BLK skal være opparbeidet til fullverdig standard, og skrent innenfor felt GN skal være sikret med gjerde før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for arbeidene.

5.3 Atkomstvei/ Vindalgrenda

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal Vindalgrenda utvides til 5m asfaltert og 5,5m planert bredde, og det skal etableres fartshumper på strekningen fra Vindalveien til og med planområdet. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for arbeidene.

5.4 Grunnforhold

Før det gis til tillatelse til anleggsarbeider skal det graves sjakter for å kontrollere bestandigheten i grunnmassene de første 4-5 meter nedover. Gropene skal undersøkes av geotekniker, som vurderer videre tiltak på stedet.

5.5 Anleggsgjerder

Før det gis til tillatelse til anleggsarbeider innenfor planområdet skal det settes opp anleggsgjerder i grensen mot hensynssonen for naturmiljø.