



Detaljregulering Tøllemovegen 7

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse og utearealer som gir god kvalitet og trygge omgivelser, og sikre at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende terreng og landskap.

2. AREALFORMÅL

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse •
Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone støy, gul sone, H210_1
- Siktsoner

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (§ 12-7 NR. 4 OG 6)

- a) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

- b) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m.
- c) Kabler for strøm, telefon, kabel-tv, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- d) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner og broer være dimensjonert for 200-års flom. Det skal etableres ekstra erosjonssikring der bekker følger veggrøft.
- e) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.
- f) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- g) Byggegrense mot jernbane: Byggegrensen mot jernbane er 30m fra nærmeste spors midtlinje. Innenfor byggegrensen er det forbudt med tiltak som utgraving, oppfylling mv. uten tillatelse fra Bane Nor.
- h) Parkering
Det skal være min. 2 parkeringsplasser à 18 m² per enhet. Parkeringskrav kan dekkes på felles parkeringsområde og innenfor boligformålet. Parkering regnes i tillegg til utnyttingsgraden.

4. BESTEMMELSE TIL AREALFORMÅL

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

4.1.1. Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 8)

4.1.1.1. Krav til situasjonsplan

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, atkomst, parkering, lekeplass, ledningsgrøfter og overvannshåndtering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal dokumenteres hvordan støykrav skal løses, tiltak skal vises i kart.

4.1.1.2. Utnytting

Det kan bygges inntil 5 tomannsboliger (10 enheter). Maksimal grad av utnytting er 420m²BYA innenfor B1 og 280m²BYA innenfor B2. Parkeringsareal regnes i tillegg til utnyttingsgrad. Maksimal mønehøyde er 8,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med en bod per enhet på maks. 15 m² BYA. Maks. mønehøyde for bod er 4 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak eller flate tak kan maks. mønehøyde regnes som gesimshøyde.

Det skal settes av min. 150m² uteoppholdsareal per enhet. Min. 50 m² av dette skal være privat uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal være hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig for boligene. Del av krav til uteoppholdsareal kan dekkes på felles lekeplass. Innenfor formålet er det tillatt å etablere felles renovasjonsplass. 140x

4.1.1.3. Utforming

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Det er tillatt med moderne utforming av bebyggelsen. Bod/carport/garasje skal tilpasses hovedbygg med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal legges særlig vekt på tilpassing mot tilgrensende terreng i tomtearrondringen. Utforming skal dokumenteres gjennom utarbeidelse av situasjonsplan jf. pkt 4.1.2.1 ovenfor.

4.1.1.4. Behandling av ubebygde arealer

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

4.1.2. Lekeplass (§12-7 nr. 1 og 3)

Området skal benyttes til felles lekeplass for enhetene. Det skal min. etableres sandkasse og huskestativ. Lekeplassen skal være inngjerdet.

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2 og §12-7 nr. 2, 4, 7 og 14)

4.2.1. Kjøreveg (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

4.2.2. Annen veggrunn (§12-7 nr. 1 og 2)

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

4.2.3. Parkering (§12-7 nr. 1 og 2)

Området skal benyttes til felles parkeringsareal for enhetene. Det er tillatt å etablere felles carport/garasjer og boder minimum 15 meter fra midtspor. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er 4 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt å etablere støytiltak innenfor formålet. Støyskjerming og carporter/garasjer/boder kan kombineres.

Før opparbeidelse og bruk av arealet mindre enn 9 meter fra midtspor, skal det foreligge tillatelse etter jernbaneloven.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSONER (§§ 12-6 OG 11-8a)

5.1. Støy, H210 og H220

Innenfor sonen kan det ikke gis brukstillatelse til ny bebyggelse før det er dokumentert tilfredsstillende støynivå jf. følgende krav:

- Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side ($L_{den} \leq 58$ dB). Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side.

- Ingen boenheter skal ha fasadenivåer som overskrider grenseverdien til rød støysone for bane $L_{den} \leq 68$ dB.
- Det skal tilbys egnede private utendørs oppholdsareal på minimum 50 m² som skal tilfredsstille $L_{den} \leq 58$ dB for bane, beregnet i 1,5 m høyde over terreng eller balkonggulv.
- Område for lekeplass skal tilfredsstille $L_{den} \leq 58$ dB.
- Resterende uteoppholdsareal skal ikke overskrider grenseverdien til rød støysone for bane $L_{den} \leq 68$ dB.
- Innvendig lydnivå på soverom på natt skal tilfredsstilles for maksimalnivå fra godstog.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Det tillates etablering av støyskjerming innenfor alle arealbruksformål.

5.2. Frisikt H140

Innenfor sonen er det ikke tillatt å etablere tiltak høyere enn 0,5 m over bakkenivå.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 NR. 2, 3, 4 OG 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.
- Før gjennomføring av tiltak innenfor byggegrense mot jernbane må det innhentes tillatelse fra Bane Nor. Det skal settes opp gjerde mot jernbanelinje.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse:

- Brukstillatelse eller ferdigattest på adkomstveger, parkering og vann- og avløpsanlegg som har bruksfunksjon for de berørte enhetene skal være gitt.
- Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for enhet nr. 8.
- Nødvendige støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt.