

PLAN ID.: 5027 2019004  
GNR.: 3      BNR.: 302

# DETALJREGULERING FOR NEDRE FRØSETLØKKJA



TILTAKSHAVER: Aune Utvikling AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	05.01.2021		Halvard V. Straume
01	16.02.2021	Justeringer iht. vedtak i Formannskapet (04.02.2020) sak PS 7/21	Halvard V. Straume

Tiltakshaver:	Planlegger:
Aune Utvikling AS v/ Trond Rønningen	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Halvard V. Straume E-post: halvard@ikon.as

Dato for siste mindre endring: -

## Detaljregulering for Nedre Frøsetløkkja

### Reguleringsbestemmelser

#### Detaljregulering

PlanID: 5027 2019004

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for minimum 12 nye boenheter. Det skal legges opp til en tett og lav utnytting av arealet ved å etablere flermannsboliger.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### Byggegrenser

- a) All boligbebyggelse og boligparkering innenfor B1 skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Parkeringsplasser for gjester kan plasseres utenfor byggegrensen.

#### Miljø

- b) Hvis utgraving av byggegrunn avdekker forurensede masser er utbygger ansvarlig for utskifting og forskriftsmessig lagring av disse.

#### Støy

- c) Støy fra vei, målt eller beregnet ved nærliggende bolig, skal ikke overstige grenseverdier for gul støysone satt i til en enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Gjeldende retningslinje (T-1442/2016), angir følgende grenseverdier for gul og rød støysone for støykilde vei:

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	55 L <sub>den</sub>	70 L <sub>5AF</sub>	65 L <sub>den</sub>	85 L <sub>5AF</sub>

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

##### **Boligbebyggelse (felt B1)**

- a) *Innenfor område B1 i plankartet tillates det å etablere flermannsboliger.*
- b) *For delfelt B1 er maks %BYA=40%.*
- c) *Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der det er etablert parkeringskjeller skal høyden til møne og gesims måles i forhold til planert terreng, dette på grunn av nedkjøringsrampen.*
- d) *Adkomst til B1 skal skje via o\_SV.*
- e) *Parkering:*
  - *For inntil 2-roms leiligheter kreves det minimum 1,5 parkeringsplasser per leilighet.*
  - *Fra 3-roms leiligheter og over kreves minimum 2 parkeringsplasser per leilighet.*
- f) *En del av parkeringsplassene kan løses under bakkenivå i egen parkeringskjeller. Parkeringskjeller skal etableres innenfor bestemmelsesområdet vist i plankartet.*
- g) *Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal per boenhet. Av dette arealet skal minimum 25 m<sup>2</sup> være fellesløsning.*
- h) *Det skal etableres et fellesanlegg for renovasjon innenfor delfelt B1. Ved nedgravde løsninger kan tømning med kran ikke skje over gangfelt. Fellesanlegget skal plasseres slik det er vist i utomhusplan datert 16.12.2020*

##### **Lekeplass (BLK)**

- i) *Innenfor f\_BLK1 skal det etableres en lekeplass. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal sikres med et gjerde mot kommunal veg.*

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

##### **Kjøreveg, (felt o\_SV)**

- a) *Innenfor o\_SV skal det etableres en tilkomst til planområdet.*

##### **Fortau, (felt o\_SF1-2)**

- b) *Innenfor O\_SF skal det etableres et fortau. Fortauet skal ha en bredde på 3 meter.*

##### **Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (felt o\_SVT1-2)**

- c) *o\_SVT er grøfte areal til o\_SV og o\_SF.*

## 4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- a) Innenfor område #1 kan det etableres parkeringskjeller under bakkenivå.*

## 5. Hensynssoner

### 5.1 Frisikt (H140)

*Innenfor sone H140 skal det være fri sikt 0,5 meter over tilgrensende vegers nivå.*

### 5.2 Andre sikringssoner (H190)

*H190 er en sikringssone for vannledning i grunnen. Vannledningen skal ikke overbygges og tiltak innenfor sikringssone H190 skal avklares og godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen.*

## 6. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før første bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal tilkomsten til området (o\_SV) og fortau (o\_SF1 og o\_SF2) være opparbeidet.*
- b) Før første bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal lekeplass f\_BLK1 være opparbeidet i samsvar med planens bestemmelser.*
- c) Før boligbebyggelsen innenfor B1 kan tas i bruk skal det være etablert et VAO-anlegg i samsvar med teknisk plan for VAO godkjent av kommunen.*
- d) Teknisk plan for VAO skal godkjennes av kommune før det gis byggetillatelse med hjemmel i denne plan.*