

DETALJREGULERING FOR NEDRE FRØSETLØKKJA
PLANID 50272019004
Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart:	03.09.2019
Behandling 1. gang i Formannskapet:	04.02.2021
Offentlig ettersyn og høring:	27.04.2021 – 07.06.2021
Behandling 2. gang i Formannskapet:	24.03.2022
Sluttbehandling i Kommunestyret:	07.04.2022

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ON Arkitekter og Ingeniører AS, datert 08.12.2021, sist endret 17.02.2022.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (§ 12-5)

Hensikten med planen er å legge til rette for minimum 10 nye boenheter. Det skal legges opp til en tett og lav utnyttning av arealet ved å etablere flermannsboliger.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Lekeplass (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Hensynsoner (§ 12-6)
 - Sikringssone – frisikt (H140)
 - Annen sikringssone – ledninger (H190)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Byggegrenser

All boligbebyggelse innenfor B1 skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrense mot vegen Frøsetløkkja, så lenge frisikt og hensynet til drift og vedlikehold av fortau ivaretas.

Det skal ikke oppføres/anlegges tiltak nærmere vannledning enn 4 meter.

3.2 Miljø

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

3.3 Støy

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-1442/2021), 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 _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr 1)

4.1 Boligbebyggelse, B1

- Innenfor område B1 i plankartet tillates det å etablere flermannsboliger.
- For delfelt B1 er maks %BYA=40%.
- Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Adkomst til B1 skal skje via o_SV.
- 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.
- Det skal settes av minimum 50 m² til uteoppholdsareal per boenhet. Av dette arealet skal minimum 25 m² være fellesløsning.
- 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 illustrasjonsplan datert 10.12.2021.
- Overvann skal løses internt på formålet og skal ikke tilføre lokal bekk vann ut over dagens situasjon.
- Carporter/garasjer innenfor formålet skal være forberedt for ladepunkt for el-bil.
- Det skal etableres minimum én sykkelparkeringsplass pr boenhet

4.2 Lekeplass, BLK

Innenfor f_BLK1 skal det etableres en lekeplass. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal sikres med gjerde eller tilsvarende sikring mot vegen Brunkåsa.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr 2)

5.1 Kjøreveg, o_SV

Innenfor o_SV skal det etableres en tilkomst til planområdet.

5.2 Fortau, o_SF1-2

Innenfor 0_SF skal det etableres et fortau. Fortauet skal ha en bredde på minimum 2.5 meter.

5.3 Annen veggrunn – teknisk infrastruktur, o_SVT1-2

o_SVT er grøfte areal til o_SV og o_SF.

6. HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Frisikt, H140

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

6.2 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.

7. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§ 12-7 nr 2)

Kjørevegen Frøsetløkkja skal ha samme bredde som i dag og minimum 5,5 meter.

8. REKKEFØLGEKRAV (§ 12-7 nr 10)

- a) Før første bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal tilkomst 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 rammeplan for VAO godkjent av kommunen.
- d) Teknisk plan for VAO skal godkjennes av kommune før det gis byggetillatelse med hjemmel i denne plan.
- e) Plan for hvordan ivareta støy, støv, trafikkavvikling og framkommelighet for myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.