

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR KROKEN

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 20.08.14

Dato for siste revisjon av planen: 18.07.14

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning: 18.09.14

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 03.05.14, senest endret 18.07.14.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Fortau
- Gang- og sykkelvei
- Gangvei
- Annen veigrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Vann- og avløpsnett

Grønnstruktur

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner

- Sikringssone - Frisikt
- Sikringssone - VA

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Maksimalt tillatt byggehøyder for hus med 1 etasje: Mønehøyde: 5,3 m, gesimshøyde 3,6 m.

Maksimalt tillatt byggehøyder for hus med 2 etasjer: Mønehøyde 8,0 m, gesimshøyde 6,3 m.

Hver boenhet skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

Bebyggelse skal ha lik arkitektur, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger. Den skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

Som en del av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:1000 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedatkomst for gående og kjørende, nødvendig snuplass, parkering for bil.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i hht. renovasjonsforskriftene.
- Terrengendringer.

Alle terrenginngrep og terrengendringer skal utføres med minst mulig inngrep og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Nytt terreng skal ha en jevn overgang til omliggende, eksisterende terreng.

Boligene skal ha opparbeidet parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm.

3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK7

Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer for område BK1- BK7.

- Tillatt bebygd areal for BK1 er 34%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK2 er 41%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK3 er 41%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK4 er 42%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK5 er 35%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK6 er 49%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK7 er 32%-BYA.

Kun felt BK1, BK2, BK3, BK5 og BK6 skal benytte felles parkeringsplass f_P1.

Kun felt BK4, BK7 og BK11 skal benytte felles parkeringsplass f_P2.

Gnr.38, bnr. 1179 og gnr. 3, bnr. 1180 skal benytte felles parkeringsplass f_P5.

3.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK8 - BK12

Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse for område BK8 - BK12.

- Tillatt bebygd areal for BK8, BK9 og BK10 er 30%-BYA.
- Tillatt bebygd areal for BK11 og BK12 er 40%-BYA.

Minst 50 % av boligene skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

3.3 Lekeplass f_L1 – f_L3

Lekeplassene skal opparbeides etter kommunens lekeplassnorm. Lekeplassene skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveier og parkeringsplasser med gjerde.

Lekeplass, f_L1

Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for større barn, 6-13 år, nærlekeplass. Eksisterende vegetasjon og randvegetasjon skal bevares.

Lekeklass, f_L2 og f_L3

Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for små barn, 2-6 år, småbarnslekeklass.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeiding av felles atkomstvei fra offentlig vei og fram til tomt eller parkeringsplass.

Vei og fortau skal planlegges og anlegges i tråd med Statens vegvesen Håndbok 017 - Veg og gateutforming.

Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og veiene og skråningene skal gis en tiltalende form. Skråningsvinkel på fylling skal være 1:2 eller slakere.

4.1 Offentlig kjørevei, o_KV1- o_KV3

Veiene innenfor o_KV1, o_KV2 og o_KV3 er offentlige.

4.2 Felles kjørevei, f_KV4 - f_KV13

f_KV4 er felles for BK1, BK2, BK3, BK5 og BK6.

f_KV5 er felles for gnr. 38, bnr. 1172, 38/1173 og 38/1174.

f_KV6 er felles for gnr. 38, bnr. 1175, 38/1176, 38/1177 og 38/1178.

f_KV7 er felles for gnr. 38, bnr. 1179, 38/1180 og 38/1181.

f_KV8 er felles for gnr. 38, bnr.1059 og 38/1060.

f_KV9 er felles for gnr. 38, bnr. 1061, 38/1062 og 38/1063.

f_KV10 er felles for BK8 og BK9.

f_KV11 og f_KV12 er felles for BK12.

f_KV12 skal ha opparbeidet snuplass som en del av opparbeidet, felles parkeringsareal.

4.3 Offentlig fortau, o_FO1, o_FO2

På arealene skal det anlegges offentlig fortau.

4.4 Offentlig gang- og sykkelvei, o_GS1

På arealene skal det anlegges offentlig gang- og sykkelvei.

4.5 Felles gangvei, f_G1

På arealene skal det anlegges felles gangvei. Gangveien er felles for hele planområdet.

4.6 Annen veigrunn – tekniske anlegg, f_AVT1

Veiaarealet innenfor formålet er felles for BK12.

4.7 Felles parkering, f_P1 - f_P5

Parkering skal skje på egen grunn eller på anvist parkeringsplass til den enkelte boenhet.

Hver boenhet skal ha minimum to plasser for sykkelparkering.

5% av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det kan settes opp carport på områdene f_P1- f_P5.

Kun felt BK1, BK2, BK3, BK5 og BK6 skal benytte felles parkeringsplass P1.

Kun felt BK4, BK7 og BK11 skal benytte felles parkeringsplass P2.

Kun felt BK8 skal benytte felles parkeringsplass P3.
Kun felt BK9 skal benytte felles parkeringsplass P4.
Gnr. 38, bnr. 1179 og gnr. 38, bnr. 1180 skal benytte felles parkeringsplass P5.
Felt BK10 skal benytte felles parkeringsplasser på eget område.

For delområdene BK11 og BK12 skal parkeringsplasser utformes på en måte som ivaretar trafiksikkerhet og som gir et godt bomiljø. Det tillates ikke etablert parkering ved husfasadene langs side eller med rygging direkte ut på atkomstvei eller tun.

4.8 Offentlig vann- og avløpsnett, o_VA1

Vann- og avløpsnett innenfor formålet er offentlig. Det kan tillates bygg for kommunalteknisk anlegg innenfor formålet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Felles friområde, f_F1 - f_F3

Området er avsatt til rekreasjon. Det er ikke tillat å oppføre bygninger i området.

5.2 Felles vegetasjonsskjerm, f_VE1

Området skal fungere som buffer mot ervervs- og industriområde i sør, og vegetasjonen skal bevares.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringszone – Frisikt, H140_1 - H140_5

Områdene reguleres til frisiktzone. Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med en høyde over 50 cm over tilstøtende vei.

6.2 Sikringszone – VA, H190 1, H190 2

Områdene reguleres til sikringszone for VA. I sikringsområdene for VA tillates ikke trær eller bebyggelse.

6.3 Tiltak mot støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter i felt BK11 og BK12 hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for industristøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles i planen:

- Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 L_{den} på uteplass og utenfor rom til støyfølsomt bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 L_{5AF} . Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstillende.
- For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstillende.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstillende.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbyggingsområdene skal bygges ut i følgende rekkefølge: felt BK11, felt BK9, BK8, BK10, BK12.
- f_L1 skal være ferdig anlagt før det gis rammetillatelse for nye boliger i felt BK11.
- f_L2 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK12.
- f_L3 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK8 eller BK9.
- f_P1 og o_FO1 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK12. Samtidig med opparbeiding av f_P1, skal det settes opp gjerde mot kommunal eiendom, 38/25, i vest.
- f_P2 og o_FO2 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK11.
- f_P3 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK8.
- f_P4 skal være ferdig anlagt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BK9.
- Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- Nødvendige atkomstveier skal være ferdig anlagt før utbygging i det respektive området igangsettes.
- Før brukstillatelse av boliger gis, skal parkeringsplass være opparbeidet jf. reguleringsplan og bestemmelser.