

Detaljreguleringsplan for Furuhaugen
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.06.23
Dato for godkjenning av Kommunestyret : 15.12.20

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult, datert 24.04.20, senest endret 24.03.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	BFS	(1111)
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	BKS	(1112)
Lek	BLK	(1610)
Energianlegg	BE	(1510)
Renovasjonsanlegg	BRE	(1550)
Bolig/ tjenesteyting	BKB	(1803)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	SV	(2011)
Fortau	SF	(2012)
Annen veggrunn (Tekniske anlegg)	SVT	(2018)
Parkering	SPA	(2082)

Blå/ grønnstruktur

Blå/ Grønnstruktur	GBG	(3032)
Turveg	GT	(3031)

LNFR områder

LNFR	L	(5100)
Friluftsområde	LF	(5130)

Bestemmelsesområde

Steinfylling	# 2
Midlertidig bygg og anleggsområde	#1
Område for mur	#3

Hensynssone

Frisikt
Bekk
Høgspantanlegg

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med planforslaget følger detaljert utomhusplan. Dette er juridisk bindene i planen: stiforbindelser, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, bilparkering, plassering av leke- og oppholdsareal, og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivare tatt.

Små avvik fra planen tillates der det er hensiktsmessig ut ifra terreng og faktiske forhold.

3.2 Krav til universell utforming

Alle lekeplasser skal være universelt utformet.

Fortau og andre gangarealer innenfor samferdselsanlegg skal belegges med asfalt eller annet belegget med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal utføres med kantstein.

Opparbeidelse av adkomster til møteplasser og renovasjonsanlegg skal utformes med universell utforming når det gjelder framkommelighet og orienterbarhet.

3.3 Kulturvern/ kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Boligformål; frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og konsentrert boligbebyggelse (BKS)

4.1.1 Arealformål

Området skal benyttes til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. I BFS2 kan det bygges veranda inntil 2m utenfor byggegrense mot GBG2.

4.1.3 Takform og høyde

Takform

Bebyggelsen i felt BFS1, BFS2, og BFS3 skal ha flate tak. Bebyggelsen i felt BKS 1 og BKS2 og BFS 4 skal ha flatt tak og/eller saltak/pulttak.

Høyder

Bebyggelsens hovedinnganger skal være relatert til ferdig opparbeidet veg og terreng, med maks. stigning 1:15 på gangadkomst, korteste avstand fra veg til inngangsdør.

BFS1

For bebyggelsen på felt BFS1 tillates at mellom 25% og 50% av arealet i nordre del over inngangsplanet benyttes til beboelsesareal. Inntil 50% av arealet over inngangsplanet kan benyttes til takterrasse. Det tillates underetasje.

Det tillates minimum 5 enheter og maksimum 7 enheter.

Boenheten skal være gjennomgående og ha tilgang til en stille side.

Maks utbyggingsgrad for hver tomt BYA= 45%

BFS2

For bebyggelsen i felt BFS2 tillates det ikke beboelsesareal eller takterrasse over inngangsplanet. Bebyggelsen kan ha en underetasje.

Det tillates etablert minimum 9 enheter, maksimum 10 enheter.

Boenheten skal være gjennomgående og ha tilgang til en stille side.

Maks utbyggingsgrad for hver tomt BYA= 45%

Veranda i BFS2 kan være max 3m over ferdig planert terreng.

BFS3 og BKS1

For bebyggelsen i felt BFS3 og BKS1 tillates det at inntil 50% av arealet i sør østre del av øverste plan benyttes til beboelsesareal og at øvrig areal benyttes til takterrasse. Bebyggelsen kan ha en underetasje.

Bebyggelsen i BFS3 skal oppføres i rekker på to og tre boenheter.

Det tillates etablert minimum 20 enheter, maksimum 23 enheter innenfor BFS3.

Bebyggelsen i BKS1 skal oppføres i enheter med en eller to boliger.

Det tillates etablert minimum 12 enheter, maksimum 14 enheter innenfor BKS1.

Maks utbyggingsgrad for hver tomt BYA= 45%

BKS2

Det tillates minimum etablert minimum 8 enheter, maksimum 9 enheter.

Maks utbyggingsgrad for hver tomt BYA= 45%

BFS4

Området skal benyttes til boligbebyggelse. Det tillates to etasjer i tillegg til sokkel. Parkering skjer på egen grunn. Det tillates etablert en bolig med sokkel innenfor området. Innkjøring til tomte er avmerket i plankartet.

Maks utbyggingsgrad BYA= 45%

For bygninger med flatt tak:

Bygninger i 1 etasje + 1 underetasje tillates oppført med maks gesimshøyde 5,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje tillates oppført med maks gesimshøyde 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bygninger med saltak/pulttak:

Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6,5 meter og maks mønehøyde på 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje tillates oppført med maks gesimshøyde 8,0 meter og maks mønehøyde 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Terrengtilpassinger

Det tillates avvik på høydeplassering av bygningskroppen fra reguleringsplanens kotefastsettinger på 0,5 meter fra ferdig planert terreng.

4.1.4 Støy

Alle boenheter skal ha minimum ett soverom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone for veitrafikk, $L_{den} \leq 55$ dB.

- Bygningsmessige tiltak på fasade kan brukes som tiltak for å sikre at støynivå utenfor luftevindu blir tilfredsstillende.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/ 2021 for veitrafikk.
- Skal være gjennomgående og ha tilgang til minst en stille side.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal sikres tilgang til 30m² uteoppholdsareal per boenhet hvor minimum 50% skal ligge på bakken.

4.1.6 Grunnforhold

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

4.1.7 Lekeklasser f BLK 1, 2 og 3

Lekeklasser skal opparbeides i henhold til vedtatt illustrasjonsplan.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg/ fortau.

SV 1 skal benyttes som atkomst til felt BFS1, BFS2 og BFS3.

SV 2 skal benyttes som atkomst til felt BKS1 og BKS2.

Felt BFS 1, BFS2 og BFS3 har adkomst via SV 3.

Felt BKS 1 og BKS2 har adkomst via felt SV 4.

Felt BFS4 har atkomst fra vegen til Rønningstrøa, SV2

Det skal ved byggesak vurderes behovet for fartsreducerende tiltak.

5.2 Parkering

Parkering skal skje på egen grunn.

Det skal avsettes maksimum 2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Minimum en plass skal være under tak.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelplass pr. boenhet. Disse skal være under tak.

Parkeringsplassene SPA 1-8 skal benyttes til gjesteparkering for besøkende.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blågrønnstruktur, o_GBG

Området skal benyttes til grønnstruktur. Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan.

6.2 Tursti, o_GT

Gjelder offentlig turveg, og skal gi allmennheten rett til fri ferdsel.

Turvegen skal belyses.

6. Bekk, V

Området er regulert til bekk og har til hensikt å ivareta overvannshåndtering.

§ 7 BESTEMMELSESONOMRÅDE

7.1 Bestemmelsesområde #2 Steinfylling

Området skal benyttes til steinfylling. Steinfyllingen skal bygges opp av naturstein og skal være ferdigstilt før tomte bebygges.

7.2 Bestemmelsesområde #1 Midlertidig bygg og anleggsområde

Innenfor arealet tillates gjennomført terrengbearbeidelse i henhold til illustrasjonsplan.

Arealet skal istandsettes med stedegen vegetasjon før ferdigattest kan gis.

Eksisterende bekk innenfor området tillates flyttes som en del av lokal overvannshåndtering.

7.3 Bestemmelsesområde #3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Området skal brukes til oppsetting av mur.

7.4 Bestemmelsesområde #4 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Innenfor arealet tillates gjennomført terrengbearbeidelse i henhold til koter i reguleringsplanen.

Arealet skal istandsettes med stedegen vegetasjon før ferdigattest kan gis.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 H140 Frisiktsone

Innenfor arealet skal terrenget være max 0,5m over tilstøtende vegger.

8.2 H190

Areal for bekk

8.3 H370 Høgspent

Arealet skal brukes til trafo.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Lekeplasser

Lekeplasser skal være ferdig før første brukstillatelse for første boenhet innenfor hvert delfelt som sokner til/ tilhører de respektive lekeplassene, se oversikt nedenfor, eller senest ved påfølgende vekstsesong.

For felt BFS1: f_BLK2
For felt BFS2 og BFS3: f_BLK 3
For felt BKS1 og BKS2: f_BLK 1

f_BLK 1 skal oppføres som en områdelekeplass.

9.2 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, sikker skolevei/ vei til barnehage, massetransport, driftstider, sløkkevann ved brann, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Det skal sikres god brannberedskap i anleggsfasen ved at det utarbeides en egen brannberedskapsplan. TEK 17: §11-17 må ivaretas i anleggsfasen.

Det må settes søkelys på sikker drift av maskiner og oppbevaring av petroleumsprodukter og andre kjemikalier i anleggsfasen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirkosomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten. Planen skal vise deponi av ev. overskuddsmasser i og utenfor planområdet.

Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer slik fremmede organisme er definert i naturmangfoldloven. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde fremmede organismer.

Hvis det skal graves eller fjernes masser der det er fremmede arter skal:

- det øverste vegetasjonslaget fjernes og sendes til forbrenning
- det øverste jordlaget håndteres separat og graves dypt ned på stedet eller dekkes med tett duk eller leveres for deponering i varig deponi
- massene ikke brukes andre steder

9.3 Vann, veg- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak for opparbeidelse av feltet kan gis, skal teknisk VVA plan være godkjent.

Tiltakene for håndtering av overvann skal ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

Tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett må dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for utbygging.

Renovasjonsløsninger med enkeltdunker skal framkomme av situasjonsplan ved byggesøknad.

9.4 Massehåndteringsplan

Ved søknad om opparbeidelse av feltet skal det utarbeides en massehåndteringsplan.

Alle fyllinger skal revegeteres. Det er et krav om at fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stedlige masser før ferdigattest på opparbeidelse av feltet kan utstedes.

9.5 Geoteknikk

Anbefalinger i geoteknisk vurdering notat utarbeidet av Norconsult, datert 2019-09-06, skal etterfølges ved gjennomføring av reguleringsplanen og opparbeidelsen av området.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Ferdigstilling av uteareal

Veger inkludert o_GT, uteoppholdsarealene og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Dette i henhold til godkjent utomhusplan.

10.2 Kapasitet på vann- og avløpsnett

Før det kan gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett.

10.3 Snarvegforbindelse

Det skal sikres snarvegforbindelse fra BKS1 gjennom L til f_BLK3 før første brukstillatelse innenfor BKS1, eller senest påfølgende vekstsesong.

10.4 Tiltak mot overvann

Tiltak for å håndtere overvannet skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

9.5 Trafikksikkerhet

Sikkert krysningspunkt i Løvsetvegen skal være etablert før det gis brukstillatelse for første bolig.