

## **Føresegner til detaljreguleringsplan for Tistelsteigen bustader**

I samsvar med plan- og bygningslova §§12-5 og 12-7.

**Planid: 1420-2018003**

Siste revisjon: 8.1.19

### **§ 1 Avgrensing**

Planområdet er vist med plangrense på plankartet datert 8.1.19.  
Føresegnene gjeld innanfor desse grensene.

### **§ 2 Reguleringsføremål**

Området er regulert til følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova §§12-5

Busetnad og anlegg, PBL § 12-5 nr 1

- Bustader BKS, konsentrert småhusbebyggelse
- BAA Kombinert formål for leikeplass, intern veg, parkering og renovasjon
- BE Energianlegg

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

- Køyreveg SKV
- Annan veggrunn SVT

Grøntstruktur, PBL § 12-5 nr 3

- Friområde GF

Omsynssoner, PBL § 12-6

- Omsynsone, frisiktsone
- Omsynsone støy, H220 gul sone

### **§ 3 Rekkjefølgjeføresegner**

3.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til nye bustader i planområdet skal følgjande tiltak vere utført:

- a) opparbeiding, tilplanting og møblering av leikeplass og uteopphaldsareal i tråd med godkjent utomhusplan.
- b) Vegareal og avkøyrslar
- c) Støyskjermende tiltak
- d) Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalende måte

### **§ 4 Fellesføresegner**

4.1 Området er i dag utbygd med 6 bygningar og eit felleshus.  
Det er høve til å dela frå bustadtomt eller seksjonere bustader.  
Bustadene kan vere rekkehus eller fleirmannsbustader.

4.2 Overvasshandtering skal gjennomførast i tråd med overvassplan datert.....

4.3 Saman med søknad om rammeløyve skal det leverast tomtedelingsplan og plan for

interne vegar for heile planområdet.

- 4.4 Saman med søknad om byggeløyve skal det leggast ved plan for handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjend mottak.
- 4.5 Støyrapport datert 25.06.2018 er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering innanfor planområdet med omsynssone. Grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjerast gjeldande for planen. Som avbøtande tiltak innanfor omsynssone for vegtrafikkstøy skal følgande oppfylles for planen:
- Alle bueiningar skal vere gjennomgåande med tilgang til stille side, der støygrensene i tabell 3 tilfredsstillast.
  - For kvar bueining skal minimum 50 % av opphaldsrom inkludert minimum eit soverom ha vindusfasade mot stille side, der støygrensene i tabell 3 tilfredsstillast.
  - Bueiningar som får soverom eller stue på støyutsett side skal ha balansert ventilasjon, og trong for solavskjerming eller kjøling skal avklarast.
  - Alle bueiningar skal ha tilgang til private utearealer der støygrensene i tabell 3 tilfredsstillast.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal vere gjennomført før brukstillatelse gis.

## **§ 5 BKS1, BKS2, BKS3 (konsentrert småhusbebyggelse) og anlegg (§12-5 nr. 1)**

### **5.1 Føresegner for nye (og eksisterande) bustader.**

- a) Bruk av områda  
Områda skal nyttast til bustadføremål med tilhøyrande anlegg som t.d. leikeplass, biloppstilling, renovasjonsanlegg etc. for fleire bustadeiningar.
- b) Eksisterande bustader kan renoverast og oppgraderast.
- c) Ved søknad om byggeløyve skal det leggast ved utomhusplan og eventuelt snitt i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise:
- Plassering av bygningar
  - Sokkelhøgde på topp grunnmur
  - Terrengutforming med høgder på nytt og eksisterande terreng
  - Avkøyrsløp og tilkomstveg
  - Gangareal
  - Utforming og møblering av leike- og uteopphaldsareal
  - Utforming av områdeleikeplass som viser at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teke omsyn til, sørge for planting og skjerming, sittemoglegheiter.
  - Utforming og opparbeiding av skjeringar, fyllingar, murar og gjerder m.m
  - Avfallshandtering
- Dokumentasjonen skal innehalde illustrasjonar og skriftlege vurderingar av tiltaket i seg sjølv og i høve nabobygningar. Det skal vises at utomhusareal og leikeplass oppfyller fastsette krav til storleik og kvalitet, handtering av overvatn og universell utforming.
- d) Maksimal utnyttingsgrad er 50% BYA. Utandørs areal til biloppstillingsplass skal medrekna i BYA.

Byggegrense er vist på plankartet.

- e) Bustadene kan ha 3 etasjar inkl. eventuell underetasje. Med parkering i underetasje kan der vere 4 etasjar inkl underetasjar.  
Maks gesimshøgde er 12,5m og maks mønehøgde 15m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- f) Høgder  
Høgder på plan1 er gitt på snittillustrasjonane for dei ulike bygga i illustrasjonane. Dei er retningsgivande, men kan i forhold til det som er sett her avike +/- 50cm.
- g) Takform  
Det er tillate både med flate og skrå takflater. Bygg i kvart felt skal ha eit felles formspråk når det gjeld takform. Val av takform skal begrunnast i søknad om løyve til utbygging. Taktekke skal vere av ikkje-reflekterande materiale.
- h) Uteopphaldsareal og leikeplassar  
Felles uteopphaldsareal skal vere 15m<sup>2</sup> pr bueining. Kvar bueining skal i tillegg ha minimum 7m<sup>2</sup> privat uteareal.  
Det skal etablerast minimum to nærleikeplassar innanfor planområdet. Desse skal ha fast dekke, benk og minimum fire apparat kvar. Arealet skal opparbeidast med god og varig kvalitet.
- i) Parkering  
Bil- og sykkelparkering skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande parkeringsnorm i kommunen.  
Det kan byggast felles garasjeanlegg for fleire byggetrinn, men norma skal tilfredsstillast innanfor kvart trinn.  
Det kan etablerast parkering innanfor formål BAA. Illustrasjonsplan datert 08.01.19 er retningsgjevande for plassering.

## 5.2 Områdeleikeplass for heile planområdet.

Det skal opparbeidast minimum 900m<sup>2</sup> til områdeleikeplass innanfor formål BAA før BKS1 kan takast i bruk. Områdeleikeplassen skal ha fast dekke, benk og minimum fire apparat. Den skal utformast på ein måte som gjev rom for ulike typar aktivitetar.

## 5.3 Serviceanlegg.

Det skal settast av areal til renovasjonsanlegg og postkasser innanfor formål BAA. Det skal etablerast og ha tilstrekkeleg kapasitet for kvart utbyggingstrinn.

## 5.4 Energianlegg.

På området skal det etablerast ein nettstasjon.  
Det skal vere minimum 1 m fritt areal ut frå alle fire vegger på nettstasjonen.  
Avstanden til bustadhus skal vere min. 6m. Nettstasjonen skal ha biltilkomst frå Furuvegen gjennom BKS1.

## § 6 Samferdsle og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

**6.1 Offentleg veg, SKV1 og SKV2.**

SKV1 (Furuvegen) og SKV2 (Bjørkavegen) er eksisterande offentlege vegar og fungerer som samleveg for eksisterande bustadområde.

**6.2 Felles avkøyrslø, SKV3, SKV4 og SKV5**

SKV3 er felles avkøyrslø for BKS1 og BKS2.

SKV4 er felles avkøyrslø for heile planområdet.

Avkøyringane skal utformast i samsvar med kommunen sin VVA-norm.

Terrenginngrep i samband med avkøyringane skal skje varsamt.

Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalende måte.

**6.3 Annan veggrunn.**

Som annan veggrunn kan reknast grøfteareal og plass for terrengmur, vegskjæring og/eller -fylling i tilknytning til veg.

**§ 7 Offentleg friområde, GF (§ 12-5 nr. 3)**

Det går stiar gjennom området og dei kan ikkje sperrast mot veg eller bustadområde.

Nye stiar kan opparbeidast der det er naturleg.

Det kan etablerast mindre anlegg som naturleg heng saman med bruken av friområdet. Skjering og fylling kan kvar for seg maksimalt vere 1m.

**§ 8 Omsynssone (§ 12-6)**

**8.1 Frisiktsone, H140**

I frisiktområdet skal det vere fri sikt ned til eit nivå maks. 0.5m over køyrebane i offentlig veg.

**8.2 Støysone, H220**

Innanfor området er det gul sone for vegtrafikkstøy. Her gjeld særskilte føresegn, jf. punkt 4.5.

**Dokument som er retningsgjevande gjennom tilvising i føresegna**

- Illustrasjonsplan, datert 1.8.19
- Snitt-teikningar, datert 26.9.18
- Støyvurdering, datert 25.6.18
- Plan for handtering av overvatn, datert.....