

FØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR EIDSVIKEIDET B14/O7 - TROLLDALEN

§ 1 Generelt

Området innafor reguleringsgrensa vert regulert til følgjande formål:

1 Bebyggelse og anlegg.

- ◆ Frittliggende småhusbebyggelse.
- ◆ Konsentrert småhusbebyggelse.
- ◆ Bustader/tenesteyting.
- ◆ Barnehage.
- ◆ Leikeplass.
- ◆ Energianlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- ◆ Køyreveg.
- ◆ Gang-/ sykkelveg, fortau.
- ◆ Anna veggrunn – tekniske anlegg.

Grønstruktur.

- ◆ Turveg.

Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift.

- ◆ Friluftformål.

Det er angitt følgjande hensynssoner innafor planområdet:

a.1) Sikringssoner

- ◆ Frisikt.

a.2) Støysoner

- ◆ Gul sone iht. T-1442.

§ 2 Felles føresegner

- A. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bebygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Bebygd areal blir berekna som totalt bebygd areal delt på netto tomteareal. Parkering på bakkeplan inngår i berekning av BYA.

- B. Gesimshøgde og mønehøgde vert målt som høgde over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå. Jfr. TEK 10 §6.
- C. Felles uteareal skal vere universelt utforma slik at det kan nyttast av flest moglege. Jfr. TEK 10 §8-2. Spesielt viktig at tilkomsten til leikeplassane blir universelt utforma.
- D. Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut frå hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetningar, sikkerheit, helse, miljø, tilgjengeligheit, brukbarheit og energibehov. Jfr. TEK 10 §8-3.
- E. Det er viktig at terrengbearbeiding, murar, bygningar m.m. i feltet får eit heilheitleg visuelt uttrykk.
- F. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.
- G. Utbyggar pliktar å undersøke om det er radon i byggegrunn før bygging, og til å tilfredsstille Byggteknisk forskrift, TEK 10 §13-5. Dersom det er radon skal bygning prosjekterast og utførast med radonforebyggende tiltak slik at innstrøyming av radon frå grunn begrensa. Radon-konsentrasjon i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m³.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3

- A. Områda BF1-BF3 kan nyttast til inntil 18 einebustader. Der det ligg til rette for det kan det etablerast sokkelleiligheiter i inntil 50% av bustadane.
- B. Bustadhusa kan oppførast med mønehøgde inntil 9,0 m og gesimshøgde inntil 7,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- C. Prosent bebygd areal %-BYA = 35 %.
- D. Garasje kan førast opp med mønehøgde inntil 6 m og gesimshøgde inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
Garasje inntil 50 m² kan førast opp med ein vegg inntil 1,0 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn.
Felles garasjeanlegg må plasserast i avstand frå nabogrense ihht. krava i Plan- og bygningslova.
Dersom garasjen vert oppført med port mot offentleg veg, kan den ikkje leggast nærare vegen enn 5,0 m. Er garasjen plassert parallelt med vegen skal avstanden til regulert vegkant vere minst 3,0 m.
Garasje kan ikkje innreist med rom for varig opphald.
Garasje og uthus kan ikkje byggast med kjellar/underetasje.
- E. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BF4

- A. Området skal nyttast som tilleggsareal for eigedomen gbnr. 72/221.
- B. På området kan det byggast parkeringsplass, garasje, carport eller liknande.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1

- A. Området kan primært nyttast til rekkehus, 2-4 mannbustader eller liknande konsentrert bebyggelse. Totalt inntil 48 bueiningar.
- B. Bustadhusa kan oppførast med mønehøgde inntil 9,0 m og gesimshøgde inntil 7,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- C. Prosent bebygd areal %-BYA = 45 %.
- D. Ved søknad om løyve til tiltak etter PBL §21 skal det vedleggast situasjonsplan for heile BK-området som skal godkjennast av kommunen før det blir gitt løyve til tiltak. Situasjonsplanen skal minimum vise:
 - sandleikeplass/ nærleikeplass på minimum 0,4 daa. som er tilpassa barn i alderen 0-6 år. Møteplassen skal vere skilt frå aktive leikesoner, og vere ein hyggeleg treffstad for vaksne. Nærleikeplassen skal vere sentralt plassert i eit lunt og solrikt område med lett tilkomst frå bustadane i området. Leikeplassen skal ha universell utforming.
 - plassering og utforming av avkøyrsløp, vegar og gangareal. Planen skal vise gode løysingar for interne gangvegar og gangtilkomst til nærliggjande leikeplassar, tilkomstvegar m.m. Det skal etablerast gangsamband gjennom området mellom leikeplassane Leik 1 og Leik 2.
 - areal til biloppstillingsplassar m.m.
 - plassering av bygningar og anlegg
 - planlagt terrengbearbeiding/ beplanting på tomte
 - eventuelle forstøtningsmurar o.l.
 - felles uteopphaldsareal
- E. Garasje kan førast opp med mønehøgde inntil 6 m og gesimshøgde inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
Garasje inntil 50 m² kan førast opp med ein vegg inntil 1,0 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn.
Felles garasjeanlegg må plasserast i avstand frå nabogrense ihht. krava i Plan- og bygningslova.
Garasje kan ikkje innreiast med rom for varig opphald.
Garasje og uthus kan ikkje byggast med kjellar/underetasje.
- F. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).
- G. Minimum 30% av bueiningane skal utformast som tilgjengeleg bueining.
- H. Det skal innafør området avsettast areal til fellesanlegg for renovasjon m.m.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BK2 og BK3

- A. Områda kan primært nyttast til rekkehus, 2-4 mannbustader eller liknande konsentrert bebyggelse. Totalt inntil 8 bueiningar i område BK2 og inntil 10 bueiningar i område BK3.
- B. Områda kan også byggast ut med einebustader ved etterspørsel utan omregulering. Jfr. rekkeføljekrava under §8.
- C. Bustadhusa kan oppførast med mønehøgde inntil 9,0 m og gesimshøgde inntil 7,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- D. Prosent bebygd areal %-BYA = 45 % for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse, og %-BYA = 35% for utbygging med einebustader.
- E. Ved søknad om løyve til tiltak etter PBL §21 skal det vedleggast situasjonsplan for heile det aktuelle BK-området som skal godkjennast av kommunen før det blir gitt løyve til tiltak. Situasjonsplanen skal minimum vise:
- plassering av avkøyrsløp
 - plassering av bygningar og anlegg
 - planlagt terrengbearbeiding/ beplanting på tomte
 - eventuelle forstøtningsmurarar o.l.
 - areal til biloppstillingsplassar m.m.
- F. Garasje kan førast opp med mønehøgde inntil 6 m og gesimshøgde inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
Garasje inntil 50 m² kan førast opp med ein vegg inntil 1,0 m frå nabogrense, men med takfall til eigen grunn.
Felles garasjeanlegg må plasserast i avstand frå nabogrense ihht. krava i Plan- og bygningslova.
Garasje kan ikkje innreist med rom for varig opphald.
- G. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).
- H. Minimum 30% av bueiningane skal utformast som tilgjengeleg bueining.
- I. Det skal innafor områda avsettast areal til fellesanlegg for renovasjon m.m.

3.5 Bustad/tenesteyting, B/T (Sosikode 1803)

- A. På området kan det settast opp bygningar med inntil 4 etasjer til omsorgsbustader, sjukeheim og liknande, samt bygningar til administrasjon, helsetenester, trening, pleie, matsservering, servicefunksjonar for brukarane, sal av relevant utstyr m.m.
- B. Bygningane kan oppførast med maks. totalhøgde inntil 16,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- C. Prosent bebygd areal %-BYA = 60 %.
- D. Ved søknad om løyve til tiltak etter PBL §21 skal det vedleggast situasjonsplan for heile området som viser:
- plassering og utforming av avkøyrsløp, vegar og gangareal

- plassering av bygningar og anlegg
 - planlagt terrengbearbeiding/ beplanting på tomte
 - eventuelle forstøtningsmurar o.l.
 - areal til biloppstillingsplassar m.m.
 - uteopphaldsareal m.m.
- E. Kommunen fastsetter parkeringsdekning i ein programmeringsprosess for anlegget. 10 % av parkeringsplassane skal vere handicap-plasser.
- F. Det skal innafør områda avsettast areal til fellesanlegg for renovasjon m.m.

3.6 Barnehage, B1

- A. Området kan nyttast til barnehage.
- B. Bygningar kan oppførast med mønehøgde inntil 7,5 m og gesimshøgde inntil 6,0 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.
- C. Prosent bebygd areal %-BYA = 25 %.
- D. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 4 plassar pr. 100 m² BRA.

3.7 Leikeplassar, Leik 1 og Leik 2

- A. Leikeplassane skal minimum ha gjerde mot bilveg og kanal.
- B. Minimum 50 % av kvar leikeplass skal vere universelt utforma.
- C. På ein del av områda kan det utsettast benker, grillar og lignende slik at området innbyr til sosialt samvær.
- D. Leik 1 skal vere felles for bebuarane i området BK1.
- E. Leik 2 skal vere felles for bebuarane i områda BF1-BF3, BK2 og BK3.

3.8 Energianlegg, E1 og E2

- A. Gjeld områda rundt eksisterande nettstasjonar innafør planområdet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Områda skal nyttast til køyreveg, fortau, gang-/ sykkelveg og anna veggrunn. Innafør områda er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for anlegg, drift og vedlikehald av veganlegga.
- B. Det må gjennomførast fysiske fartsdempande tiltak på Veg 1 i tillegg til 30-sone for heile feltet. Det er spesielt viktig med slike tiltak i området ved barnehagen.

- C. Gangveg 2 som kryssar Veg 1 på nordsida av barnehagen må sikrast med saksebom eller tilsvarande på begge sider av køyrevegen.

§ 5 Grønstruktur

5.1 Turveg 1 og 2

- A. Områda kan nyttast som tilkomst til friluftsområde og leikeplass.
- B. Regulerte turvegar skal opparbeidast som grusvegar med minimum 2,0 m breidde.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift

6.1 Friluftsformål, FR1-FR4

- A. I desse områda er det eit mål å bevare eksisterande vegetasjon og terrengformer. Tynning og stell av skog er tillate, men flatehogst er ikkje tillate.
- B. Oppsetting av stengsler som hindrer den almenne ferdsel er ikkje tillatt.
- C. Det kan utførast naudsynt vedlikehald av kanalen gjennom friluftsområda FR1 og FR4.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Sikringssoner, Frisiktzone

- A. Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

7.2 Støy

- A. Støyskjerminga skal utførast med 90 cm høgt, tett autovern frå ca. 100 m sør for tomt gbnr. 72/345 til ca. 50 m nord for B/T-området, eller andre tiltak med tilsvarande støyreducerande verknad. All støyskjerming langs fylkesvegen skal utførast iht. krav og retningslinjer frå Statens vegvesen.

- B. Dersom det blir påvist for høge innandørs støyverdiar i bustadområda må det utførast støydempende tiltak på fasaden mot vegen. Eventuelle uteopphaldsområde mot fylkesvegen må opparbeidast med lokal skjerming.

7.3 Flomfare

- A. Feltet må opparbeidast på ein slik måte at kanalen gjennom feltet ikkje blir skada.
- B. Eit stykke av kanalen lukkast under tilkomstvegen til omsorgsarenaen.
- C. Alle tiltak vedr. kanalen må godkjennast av NVE.

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 Støytiltak

- A. Asplan Viak har utarbeidd støysonekart for området. Støyutsette område skal skjermast for støy i henhold til krav i T-1442 og i henhold til krav i denne rapporten. Slik støyskjerming skal vere utført før det vert gitt bruksløyve for bygningar på området.
- B. Områda BF1, BK3 og B/T kan ikkje byggast ut før det er konkretisert og sett i verk tiltak som stettar gjeldande krav til støydemping for både inne- og uteareal. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegginga (T-1442) skal leggest til grunn for vidare støyberekningar.

8.2 Overvassproblematikk m.m.

- A. Før utbygging skal det ligge føre godkjent teknisk plan for VAR-anlegg.
- B. Det må også avklarast med NVE om det må gjerast tiltak på kanalen nedstrøms planområdet på grunn av auka tilførsel av overvatn før oppstart med utbygging i planområdet.
- C. Fordeling av kostnader med eventuelle slike tiltak utanfor planområdet må avklarast med kommunen før oppstart av tekniske anlegg i feltet.

8.3 Opparbeiding av vegar, leikeplassar m.m.

- A. Før bygningar kan takast i bruk skal uteområde, leikeareal, tilkomstvegar til hus etc. vere ferdig opparbeidd.
- B. Før bygningar som har tilkomst via Veg 1 kan takast i bruk må det vere gjennomført fartsreducerande tiltak på denne vegen ved barnehagen og inne på bustadområdet etter avtale med kommunen.

- C. Leikeplassane skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for tomtene, og skal vere ferdig opparbeidd med gras, beplanting og leikestativ m.m. før det blir gitt bruksløyve for bustadar i områda dei sokner til iht. § 3.8.

8.4 Utbygging av BK områda

- A. BK1 skal byggast ut først, deretter BK2 og sist BK3. I prosessen med utbygging av BK områda skal etterspurnad etter einebustadtomter avgjere om BK2 og BK3 skal byggast ut som einebustader eller konsentrerte småhus. Kommunen kan, etter at BK1 er utbygd, sette krav om at BK2 og/eller BK3 skal nyttast til einebustadtomter, utan krav om omregulering.

8.5 Utbygging av BF områda

- A. Veg 2 frå kryss med Veg 1 og veg 4 skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve for nye bustader. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte vegtrasear med anleggsstandard.

8.6 Opparbeiding av turveg

- A. Turveg 1 som er tilkomst til leikeplass skal opparbeidast samstundes med Leik 1.
