

Bestemmelser til reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endringer Kongsberg kommune

23.03.21 Forslag til høring

336R	Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret:	9.9.2009
336R-1	Endring (felt B3c, B4 og B5, kart og best.) vedtatt av Kommunestyret:	18.5.2011
336R-2	Mindre endring (KS-A6 § 5.2 i) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	21.2.2011
336R-3	Mindre endring på plankart (parkering Hovdeplassen) vedtatt av UМУ:	16.3.2015
336R-4	Liten endring (tomtegrenser på plankartet FS-A2) vedtatt administrativt:	21.2.2011
336R-5	Mindre endring (KS-C13 § 5.2 j) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	24.2.2020
336R-6	Mindre endring (§ 5.1 punkt e) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	25.6.2012
336R-7	Mindre endring (KS-C12 i § 5.2 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	28.4.2014
336R-8	Liten endring terrasser (§§ 5.1 f, 5.2 e og 5.3 d) vedtatt administrativt:	4.6.2014
336R-9	Mindre endring (B-A4 i § 5.3 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	23.6.2014
336R-10	Liten endring (KS-C14 kun kart) vedtatt administrativt:	5.7.2019
336R-11	Mindre endring i kart og bestemmelser adkomstvei over felt FS-B3b. Vedtatt i UМУ	28.09.2020
336R-12	Mindre endring (BFS-C6 og BFS-C7, kart og bestemmelser), vedtatt i UМУ	31.05.2021

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging med særlig vekt på tett/lav bebyggelse, men samtidig ta vare på grøntstrukturer med fegater og steingjerder.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 9.9.09, 21.2.11, 18.5.11, 16.3.2015, 5.7.2019, 28.09.2020 og 31.05.2021.

Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrendåsen (2.3.81), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Soho (5.2.92), 346R Barnehage Langekjennveien (13.9.07) og 437R Stertebakke, område KS-C18 i Gamlegrendåsen Nord (20.08.14).

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

§ 3.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL85) § 25:

- a) Byggeområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Industri
 - Offentlig/allmennyttig (barnehage)
- b) Offentlige trafikkområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.3):
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkeringsplass
 - Bussholdeplass
- c) Frrområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.4):
 - Annet frrområde
- d) Spesialområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.6):
 - Frisiktsone ved veg
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- e) Fellesområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.7):
 - Felles avkjørsel / atkomst
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles grøntanlegg
- f) Kombinerte formål (PBL85 § 25, 2.ledd):
Midlertidig trafikkområde

§ 3.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) § 12-5: (Gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og felt BFS-C6 og BFS-C7, lagt til 31.05.2021)

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL08 § 12-5 nr. 1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5, BFS-C6 og BFS-C7) (se §§ 11.1 og 5.1)
 - Energianlegg (T) (se § 11.2)
 - Renovasjonsanlegg (R1 – R3, samt BRE1) (se § 11.3)
- b) Lekeplass (S1 – S4 samt BLK1) (se § 11.4)

- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL08 § 12-5 nr. 2):
 - Kjøreveg (Vf1 - Vf3 samt SKV1-SKV3) (se § 12.1)
 - Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)
 - Annen veggrunn – Tekniske anlegg
- d) Grønnstruktur (PBL08 § 12-5 nr. 3):
 - Turveg (T1-T10) (se § 13.1)
 - Naturområde (GN1) (se § 13.2)

§ 3.2 Hensynssoner (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og delfeltene BFS-C6 og BFS-C7 lagt til 31.05.2021)
For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

- a) Sikringssoner:
 - Frisikt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)
- b) Soner med særlige hensyn:
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_8) (se §§ 14.2 og 8.2)
 - Bevaring naturmiljø (H560_1) (se § 14.3)
- c) Støysoner:
 - Rød støysone (H210_1) (se § 14.4a)
 - Gul støysone (H220_1) (se § 14.4b)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- b) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.
- c) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram
Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet.
Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.
- d) Krav til opparbeidelse av vegger, vann- og avløpsledninger
 - I Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsanlegg og kommunal adkomstveg i henhold til planen.
 - II Før det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenhetene tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamlegrendåsveien, gang-/sykkelveg GS5 med tilknytning til vegen Stertebakke, alt som vist på planen.
 - III Før det kan gis brukstillatelse for opptil 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busslommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg GS3, samt

nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørfra) med GS1, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.

- IV Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busslommer med fortau og støyskjermer (eiendommene 8399/4 og 32) og støyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåklukkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme seinere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg GS1, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddens vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg GS2 med forbindelse vestover, alt som vist på planen.
- V Før veg V1 åpnes for gjennomkjøring, må det være gitt brukstillatelse for sykkelfelt, fortau og fartshumper langs Petter Auerdahls vei mellom Ove Gjeddens vei og rundkjøringa og fortau videre til Eilertsløkka.
- VI Før det kan gis brukstillatelse for boliger/anlegg på BFS-C6 må det være gitt brukstillatelse for SKV1, SKV2 og SKV3.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger/anlegg på felt BFS-C7 må det være gitt brukstillatelse for SKV1 og SKV3.
- Før det kan gis brukstillatelse for felt BFS-C6 og BFS-C7 må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsledninger i henhold til godkjent VA-plan.
(Lagt til 31.05.2021)

e) Krav til opparbeidelse av utearealer og lekearealer før brukstillatelse for tiltak

- I Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- II Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B2a/b, FS-C1, KS-B3a, FS-B3b, KS-C18 og B-B1 må felles lekeareal FL1 være ferdig opparbeidet.
- III Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område, FS-C3, FS-B4, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.
- IV Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.
- V Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.
- VI Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.
- VII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.
- VIII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.
- IX Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1, KS-C18 og FS-C7 må felles lekeareal FL8 og BLK1 være ferdig opparbeidet.
- X Aktivitetsparken i friområdet F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinst være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Eilertsløkka være ferdig opparbeidet.
- XI Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
- Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
 - Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
 - Tilhørende felles atkomstveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2)
 - Tilstøtende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 12.2).
- (Lagt til 18.5.11.)
- XII Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BFS-C6 skal tilstrekkelig anlegg for renovasjon innenfor BRE1 være ferdigstil og gitt brukstillatelse eller ferdigattest.(Lagt til 31.05.2021)

f) Krav vedrørende støyskjermingstiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, BFS-C6, BFS-C7, KS-C8, FS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støyskjerm-/voll langs sørsida av Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. Før støyvoll/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørslene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter/boliger som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser i gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2016, tabell 3, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11. (Endret 31.05.2021)

g) Skjøtselsplan

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i områder med kulturminner eller i de avmerkede bevaringsområdene, som omfatter feगतene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

§ 4.2 Krav om utomhusplan / detaljregulering / marksikringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i / bruksrett til, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet.

Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3.

Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr. § 4.5 og 4.13.

For delfelt (FS-B4 og FS-B5 tatt ut 18.5.11) KS-C18 skal det før det gis tillatelse til tiltak være vedtatt en detaljregulering av delfeltene.

For delfelt BFS-C6 og BFS-C7 gjelder følgende særskilt:

- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvilke arealer og elementer som skal bevares og beskyttes med anleggsgjerde i byggeperioden samt plassering av sikringsgjerde.

§ 4.3 Tomtedeling

Der det er aktuelt å dele fra tomter og tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delfeltet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL85 § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.4 Byggehøyder.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.5 Vegetasjon/naturmark

Eksisterende vegetasjon og fine svaberg som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ny bebyggelse samt nye trafikkanlegg og kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulerte grøntområder. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.6 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet, tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

§ 4.8 Gjerder, hekker o.l.

Det kan plasseres steingjerder, hekker, gjerder e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m.

Mellom boligområder og friområder / fellesarealer skal eiendomsgrense markeres med steingjerde, hekk, gjerde e.l. Dette gjelder også gjennom tunet på Stertebakke (FS-C1). Der smale striper av felles grøntområder ligger mellom boligområdene og fegate med steingjerde er denne markeringen ikke nødvendig. Slik markering av eiendomsgrensene skal dog ikke plasseres slik at allmenn tilgjengelighet til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde/hekk i eller inntil steingjerdet.

§ 4.9 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.10 Stier

Plankartet viser en del viktige forbindelseslinjer der det allerede finnes tydelige stier i terrenget eller hvor det tillates anlagt nye stier. Viste traséer er veiledende, og kan avvikes for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og andre stedlige forhold. Stiene skal opparbeides med en enkel teknisk standard, uten fast dekke og kun med minimale landskapsinngrep. Bredde bør være mellom 1,0 og 1,5 meter. Stigning bør om mulig ikke overstige 1:10. Stiene skal være et supplement til fegater, offentlige gangveger/fortau og interne vegger innenfor delfeltene, og skal sammen med disse gi en fleksibel og god framkommelighet for syklende og gående. Stier og interne gangveier skal derfor være tilgjengelige for alminnelig ferdsel for syklende og gående. Der det i følge § 7 a kan tilrettelegges for maskinpreparert skiløype, kan ryddet bredde være på 5 meter. Der trasé for maskinpreparert skiløype legges parallelt med fegatene, skal markdekke være gras og lyng og ikke gruses eller lignende.

§ 4.11 Støyskjerming

Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstillt kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstillt kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermes for å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 4.12 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørselene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m. For feltene BFS-C6 og BFS-C7 tillates avkjørsler med større bredde mot privat veg. (Lagt til 31.05.2021)

§ 4.13 Kulturminner

a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

b) Steingjerder og fegater

Steingjerdene og fegatene som finnes i området skal i størst mulig grad bevares. Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Se også § 8.2 om bevaring av landskap og vegetasjon langs fegatene og § 4.1 g om skjøtselsplan.

I boligområdene viser temakart steingjerder (datert 10.10.07) hvilke steingjerder som skal bevares. Dette gjelder steingjerdene som går:

- i søndre grense av FS-A1 og FS-A2 og i vestgrensa for FS-A3
- nord-sør gjennom B-A4
- i grense mot vest og sør i B-A5 og mellom B-A5 og KS-A6
- øst-vest gjennom KS-A7 og KS-A8 og mellom disse to områdene
- nord-sør i søndre halvdel av KS-A9
- i østre og søndre grense samt nord-sør gjennom KS-A10
- mellom FS-B3b og FS-B3c
- i grensene rundt søndre halvdel av B-B1, mellom B-B1 og FS-B3b og nord-sør gjennom KS-B3a
- et stykke nord-sør og øst-vest i FS-B4
- i nordre grense av KS-C18 og FS-C2 og mellom FS-C2 og BFS-C6
- i nordre grense av KS-C10
- sørvest-nordøst gjennom område O/A

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer, forskyves til nye grenser eller brukes til å supplere steingjerder som skal tas vare på. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes.

§ 4.14 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgende forhold ivaretas:

- Under anleggsperioden skal kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på tydelig merkes slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for alle de grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan/marksikringsplan. Detaljert plassering av gjerde skal fremgå av godkjent marksikringsplan. (Lagt til 31.05.2021)
- Fegatene med tilhørende sikringssoner skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I de andre grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Eventuell kryssing av fegatene med ledningsanlegg utenom de tre vegkryssingene skal foregå ved boring.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- De to største fegatene skal være åpne for ferdsel under hele anleggsperioden.

§ 5 BYGGEOMRÅDER. (PBL85)

Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 463 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

- Innenfor byggeområdene FS/KS/B A1-10 kan det samlet oppføres 130-193 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS/B B1-5 kan det samlet oppføres 60-87 boenheter.
- Innenfor byggeområdene BFS/FS/KS C1-10, C12-15 og C18 kan det samlet oppføres 100-167 boenheter.

Delfeltene FS-C1, BFS-C6, FS-C3, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhuseiendommer innenfor planområdet hvor det allerede er oppført frittliggende småhus.

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Delfeltene FS-A1, FS-A2, FS-A3, FS-B2a/b, FS-B3b/c, FS-B4, FS-B5, FS-C1, FS-C3, FS-C4, FS-C5, BFS-C6, BFS-C7, FS-C9 og FS-D1 (Lagt til 28.09.2020, endret 31.05.2021).

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. I område FS-A1, FS-A2, FS-B3b/c, FS-B4 og FS-B5 skal boligtypen være eneboliger. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenheng ikke som egen boenhet.

Dersom nordre og søndre halvdel av FS-C9 ikke utnyttes i sammenheng, skal atkomst til nordre halvdel legges over søndre halvdel langs eiendomsgrensa til gbnr. 8393/4.

- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-A1 (0,9 daa).
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-A2 (4,3 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-A3 (3,8 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-B2a/b (1,7+1,1 daa).

- Det tillates inntil 3 boenheter i område FS-B3b (2,4 daa).
- Det tillates inntil 4 boenheter i område FS-B3c (3,2 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 16 boenheter i område FS-B4 (11,7 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 13 boenheter i område FS-B5 (9,1 daa). (Endret 18.5.11.)

- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C1 (1,9 daa). (Endret 31.05.2021.)
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C3 (2,3 daa).
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C4 (4,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C5 (2,3 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 6 boenheter i område BFS-C6 (3,9 daa). (Endret 31.05.2021.)
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 7 boenheter i område BFS-C7 (3,7 daa). (Endret 31.05.2021.)
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C9 (3,3 daa).

- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-D1 (1,6 daa).

Til område FS-C1 regnes også eksisterende eldre bolighus på vestsiden av fegata, beliggende i bevaringsområdet, jfr. § 8.2 a. Bolighuset skal bevares som en del av tunet, og tillates ikke fradelt som egen bruksenhet. Det skal være et tydelig skille mellom privat område og fegata.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL85 § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtgrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse / eiendomsgrense mot veg.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygninger innenfor samme stortomt/gruppe skal ha samme formspråk og takform.

For delområdene FS-B5, FS-B4, FS-B3c, FS-B3b, FS-B2a, BFS-C6, BFS-C7 og FS C9 skal bygningene ha samme formspråk, men det åpnes for forskjellige takformer. (lagt til 25.6.2012)

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Terrasser / balkonger.

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

g) Leke- og uteoppholdsareal (lagt til 31.05.2021)

I arealgrunnlaget for MUA for felt BFS-C7 kan medregnes ideell andel av regulert felles lekeareal BLK1. Minst ¼ av minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på bakkenivå.

h) Byggegrenser (laqt til 31.05.2021)

For delfeltene BFS-C6 og BFS-C7 gjelder følgende:

- Byggegrenser er vist på plankartet
- Støttemurer og fyllinger kan etableres utenfor byggegrensen. Det tillates støttemurer med høyde inntil 1,2 m mot fellesareal og med høyde inntil 2,0 m mot vei.
- På delfelt BFS-C7 tillates oppført støttemur med høyde inntil 1,8 m langs formålsgrense mot øst
- Det tillates ikke støttemurer plassert i frisisiktsoner.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (Delfeltene KS-A6, KS-A7, KS-A8, KS-A9, KS-A10, KS-B3a, KS-C8, KS-C10, KS-C12, KS-C13, KS-C14, KS-C15 og KS-C18)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.

På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

Gjennom område KS-C10 skal det være adkomst for vedlikehold av felles leikeområde FL2.

- Det tillates inntil 18 boenheter i område KS-A6 (6,7 daa).
- Det tillates inntil 26 boenheter i område KS-A7 (10,8 daa).
- Det tillates inntil 34 boenheter i område KS-A8 (16,6 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-A9 (8,7 daa).
- Det tillates inntil 28 boenheter i område KS-A10 (12,8 daa).

- Det tillates inntil 10 boenheter i område KS-B3a (4,3 daa).

- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C8 (8,1 daa).
- Det tillates inntil 22 boenheter i område KS-C10 (8,2 daa).
- Det tillates inntil 16 boenheter i område KS-C12 (5,1 daa). (Endret 28.4.2014.)
- Det tillates inntil 40 boenheter i område KS-C13 (16,0 daa).
- Det tillates inntil 15 boenheter i område KS-C14 (5,4 daa).
- Det tillates inntil 17 boenheter i område KS-C15 (7,4 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C18 (4,2 daa).

Antall boenheter i område KS-B3a kan økes til 16 dersom hver av disse boenhetene er på under 60 kvm BRA. Antall boenheter i område KS-C13 kan økes til 48 dersom minst 2/3 av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 35 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningsrøyser

Felles arkitektonisk utforming, jfr. § 4.7, skal ikke være til hinder for variasjon i bebyggelsen. Innenfor det enkelte delfelt bør det derfor tilstrebes et bygningsmiljø som kan gi opplevelsesrikdom og identitet til enkeltbygg, for eksempel gjennom fargebruk og varierende høydeforløp / takoppbygg.

Innenfor delfelt B-A5 og KS-A10 finnes godt bevarte steingjerder som representerer tilnærmet intakte løkker. Ved planlegging av ny bebyggelse i disse delfeltene skal det legges spesiell vekt på å ta vare på, integrere og framheve steingjerdene som historisk dimensjon i den nye sammenhengen. Tilsvarende skal det i samarbeid med kulturvernmyndighetene tas vare på minst 4 rydningsrøyser i hvert av delfeltene KS-A6 og KS-A8, et par åkerlapper sammen med røysene i KS-A8 og minst 2 rydningsrøyser i KS-C13. Se også § 4.13.

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet

utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

f) Oppfylling

Terrenget i del av område KS-C12 kan fylles opp. Generell fyllingshøyde er opp til kote 233,0. Fyllingshøyde skal tilpasses mot omkringliggende veger slik at nytt terreng får helning på maks. 1:5 fram til formålsgrensene. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere) samt framtidig avrenning/drenering. Mulighet for å opprettholde eksisterende åpent vannsig / bekkedrag skal vurderes.

g) Uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal være minst 150 kvm MUA per boenhet, jfr. kommunal vedtekt. I arealgrunnlaget skal også medregnes ideell andel av regulerte felles grøntarealer som det enkelte delfelt har bruksrett til iht. § 9.3.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

h) Kjedehus/rekkehus

Delfelt KS-A7, KS-C8 og KS-C10 kan alternativt bygges ut med kjedehus/rekkehus langs gata med følgende bestemmelser som erstatter / kommer i tillegg til de andre bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse i punkt a-g:

- I På den enkelte tomt tillates det oppført en boenhet. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet. Tomtene kan fradeles og de kan bebygges individuelt eller flere samlet.
- II Hovedbygningen skal ligge mellom 5 og 7 m fra kjørebanens skulder. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være sammenkjedet langs gata og skal henge sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom på en eller begge sider. Arealet mellom fasaden mot gata og bakre byggegrense på plankartet kan bebygges med inntil 75%. Bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata skal plasseres i østligste tomtegrense mot nabo, der slik finnes.
- III Alle hovedbygningene i delfeltet skal ha skråtak i form av saltak eller to pulttak med høyeste gesims mot hverandre med tilnærmet samme takvinkel mellom 27 og 36 grader, og skal ligge med hovedmøneretningen parallelt med gata. Uthus/garasje skal ha tilnærmet samme takvinkel eller flatt tak. Alternativt kan alle hovedbygningene i delfeltet ha flatt tak og uthus/garasje flatt tak eller pulttak.
- IV Ny bebyggelse langs gata kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde / høyeste gesims ved bruk av pulttak på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terreng mot gata (ikke gjennomsnittsnivå). Uthus/garasje og bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata kan ha gesimshøyde på inntil 4 m og mønehøyde / høyeste gesimshøyde ved bruk av pulttak på inntil 6 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen.
- V Det skal være variasjon mellom bygningene langs gata, men de skal likevel ha et felles stiluttrykk. Det skal ikke være mer enn 2 enheter etter hverandre som har samme gesimshøyde, mønehøyde og avstand fra gata. Brannskillevegger skal ikke gå over tak. Fargebruken innen feltet skal være harmonisert.
- VI Langs eiendomsgrense vinkelrett på gata kan det der det er behov for det, settes opp forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m.
- VII Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delfeltet skal det sendes inn og godkjennes en utomhusplan for hele delfeltet som spesielt viser interne veger, tomtedeling, felles sandleikeplasser og eventuelle felles parkeringsplasser, felles grøntområder og felles renovasjonsanlegg. Utomhusplanen skal vise høyder på golv i hovedbygning og på internveg utenfor midten av hver tomt.

i) Delfelt KS-A6 (Lagt til 21.2.2011.)

Delfelt KS-A6 kan alternativt bygges ut helt eller delvis med frittliggende småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltet bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 5.1 følges. I dette delfeltet skal alle boligene oppføres med livsløpsstandard. I delfeltet skal det anlegges

sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

j) Delfelt KS-C13 (Lagt til 24.02.2020.)

Delfelt KS-C13 kan alternativt delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med oppføring av opptil 13 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og opptil to seksmannsboliger (tolv boenheter) som blokkbebyggelse (BBB). I den utstrekning delfeltet delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, så skal disse følge bestemmelsene for dette i § 5.1 og § 5.3. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelse innenfor delfelt KS-C13 ha en gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.3 Blokkbebyggelse (Delfeltene B-A4, B-A5 og B-B1)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg, eller konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse i område B-A5 og B-B1 omfatter terrassehus og i område B-A4 lavblokk på 2 etasjer med omsorgsboliger med betjening.

Alternativt kan område B-A4 bygges ut med vanlige boliger som konsentrert småhusbebyggelse. I så fall skal bestemmelsene i § 5.2 om konsentrert småhusbebyggelse følges. (Vedtatt 23.6.2014)

På områdene skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 40 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

- Det tillates inntil 45 boenheter som omsorgsboliger i område B-A4 (6,2 daa).
- Det tillates inntil 10 boenheter i område B-A5 (3,2 daa).
- Det tillates inntil 24 boenheter i område B-B1 (8,5 daa).

c) Byggehøyder

I område B-A5 og B-B1 kan ny bebyggelse med terrassehus ha gesimshøyde på inntil 7,5 m i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå). I område B-A4 kan ny bebyggelse med omsorgsboliger i lavblokk ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulltak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Eventuell konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en minste bredde på 8 meter.

Ved bruk av arkitektoniske virkemidler skal bygningsvolumene / fasadene gis et uttrykk og en skala som gir visuell variasjon og som samtidig kan harmonere med øvrig bebyggelse i planområdet. Store ensartede tak- og fasadeflater skal unngås. Bygningene skal ved bruk av dempede jordfarger ha en fargesetting som ikke eksponerer bygningene i forhold til omgivelsene.

Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for omsorgsboliger i område B-A4 skal være minst 50 kvm MUA per boenhet.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

f) Parkering

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for omsorgsboligene i område B-A4.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 5.4 Offentlig/allmennyttig - barnehage (O/A)

a) Arealbruk

I området O/A (5,2 daa) er det tillatt å oppføre offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan.

c) Byggehøyder

Bebyggelsen kan generelt ha 1 etasje med gesimshøyde på inntil 5,0 m og mønehøyde på inntil 8,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Inntil 40 % av grunnflaten kan ha 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Parkering

Det skal avsettes minst 5 biloppstillingsplasser per avdeling. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikformålene.

§ 6.1 Kjøreveger (V1, V2, V3, V4, V5 og V6 samt eksisterende vegger)

a) Arealbruk og tilgjengelighet.

Områdene skal benyttes til offentlige kjøreveger, noen steder med langsgående fortau og sykkelfelt som vist på plankartet.

Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Vegbredde

Gater og vegger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

c) Kryssing av fegate

Sammenbindingsvegen V1 skal krysse planskilt under ny bru / kulvert for fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei, jfr. § 8.2 b.

d) Gangbrukryssing

Det tillates etablert gangbrukryssing over sammenbindingsvegen V1 mellom byggeområde KS-C13 og friområde på vestsiden av veggen, som vist på plankartet.

e) Veg V1 og Petter Auerdahls vei

For å begrense trafikkmengden og hastigheten tilstrekkelig på veg V1 og i Petter Auerdahls vei inntil det er bygget ny E134 forbi området, skal det skiltes med 40 km/t og anlegges et nødvendig antall fartshumper og eventuelle andre fartsdempende tiltak. Kommunen kan stenge sammenbindingsveg V1 for gjennomkjøring dersom kommunen vurderer at gjennomkjøringstrafikken er blitt for stor.

f) Veg V6

Inntil veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass, kan traséen brukes til felles avkjørsel for område KS-C14 og som atkomst for allmennheten til friluftsområdene østenfor.

§ 6.2 Annen veggrunn

a) Støyskjerm/-voll/skjermbelte

Det skal anlegges støyskjerm/-voll/skjermbelte som vist på plankartet. Skjerm/voll skal ha en høyde på 3 m over kjørebane vest for rundkjøringa i Drammensveien, og 4,0 m øst for rundkjøringa i Drammensveien, begge deler på sørsida av Drammensveien. Der det er plass til det skal det anlegges voll i stedet for skjerm. Støyskjermene skal være støy-absorbente. For støyvoll/-skjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

b) Vegskjæringer.

For vegskjæringer med høyde over 1,0 meter som grenser mot byggeområder, friområder eller fellesarealer skal behovet for sikring med gjerde vurderes.

c) Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1, GS2, GS3, GS5, GS6 med forbindelse til Løvåsveien og fortauene

langs V2, V3, Petter Auerdahls vei, Langekjennveien, Drammensveien og Kløversvingen)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelveg GS2 og GS3 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom e.l. dersom det er behov for å stoppe uønsket trafikk.

b) Vegbredde

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 6.4 Parkeringsplass

Området skal brukes til parkering for barnehagen i Langekjennveien og for allmennheten. Parkeringsplassen skal deles opp med grøntanlegg.

§ 7 FRIOMRÅDER (F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 og F9)

a) Arealbruk

Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F6 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon.

Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene.

Det kan tilrettelegges for trasé for maskinpreparert skiløype gjennom område F2 vest for fegata, i fegata fram til FL2, videre gjennom område F4 parallelt med fegata langs FL2, derfra gjennom F4 fra fegata og vestover og gjennom område F6. Langs område KS-A9 og KS-A10 kan slik løype anlegges i fegata. Der slik trasé for skiløype anlegges i fegata skal dette skje uten spesiell tilrettelegging av grunnen.

Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for områdene skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

b) Aktivitetspark for barn/strøkslekeplass

I område F2, i dalsøkket nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei, skal det opparbeides aktivitetspark / strøkslekeplass for større barn / ungdom der det tillates oppført fotball-binger, skateramper og lignende. I samarbeid med kommunen, velforeningen og barn og unge selv, skal det utarbeides en utomhusplan for disse områdene.

Terrenget i dalsøkket i område F2 nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei kan fylles opp der det skal anlegges aktivitetspark. I de områdene der det skal anlegges aktivitetspark, gangveger mm kan terrenget fylles opp til ca. 1 m over eksisterende terreng. I områdene ellers skal eksisterende terreng beholdes. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere), nåværende og framtidig avrenning/drenering samt eksisterende og framtidig vegetasjon.

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

I friområde F4 tillates anlagt trasé for vann- og avløpsledninger som vist på ledningsplanen, der det er vist stier på plankartet. Ledningstraseene skal anlegges skånsomt, slik at unødig skade på eksisterende vegetasjon og naturoverflate unngås. Etter anleggsperioden skal terrenget istandsettes og beplantes med sikte på å gjenskape den opprinnelige vegetasjonsformen. Over ledningstraséene kan det anlegges permanente stier, jfr. § 4.10.

I friområde F4 skal eksisterende bekkeløp holdes åpne og settes i stand etter ledningsarbeidet, fortrinnsvis som en del av overvannsystemet i planområdet.

d) Salamanderdam

I vestre del av friområde F1 skal det samtidig som rundkjøringa opparbeides, i samarbeid med biolog gjøres tiltak som forbedrer forholdene for amfibier. Aktuelle tiltak er: fjerning av trær, oppgraving/reetablering av dam, stabilisere vanntilgangen osv. Før anleggsstart i området skal trekkruter for salamander kartlegges. Dersom viktige trekkruter krysser Langekjennveien og eller trasé for veg V1, skal det anlegges amfibiekulvert der.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

a) Hva som skal bevares

Fegatene med steingjerder samt en sikringszone utenfor steingjerdene skal bevares som kulturminne, jfr. § 4.13. Ved Stertebakke skal tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata tas vare på, jfr. § 5.1 a.

I tillegg reguleres til bevaringsformål to påviste kulturminner med tilhørende sikringszone, et beliggende i friområde F2 ved Petter Auerdahls vei og et annet beliggende delvis i byggeområde delfelt KS-C15 og delvis i felles lekeareal FL4b.

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikkanlegg

Der sammenbindingsvegen (V1) krysser fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei skal fegata føres på bru eller kulvert over vegen. Endelig valg mellom bru og kulvert skal tas i forbindelse med byggesaken etter en høringsrunde hos aktuelle parter. Ved valg av utforming og materialbruk for bruforbindingen / kulverten skal det legges vekt på visuell og funksjonell kontinuitet langs fegatetraséen, både i sommer- og vinterhalvåret. Brua/kulverten skal ha en effektiv bredde på minst 4,0 m tilpasset framkommelighet for tråkkemaskin. Planskilt kryssing skal være godkjent for bruk senest samtidig med kjørevegen.

Der atkomstvegen i vest (V3) krysser fegata skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata. Krysningspunktet skal markeres/tydeliggjøres, for eksempel ved at vegbanen heves og/eller steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefelt. Steingjerdene skal istandsettes der de må brytes slik at endeflatene er stabile.

Der gang-/sykkelvegene GS1 og GS3 krysser/koples til fegatene skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata.

c) Skjøtsel av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Der det i henhold til § 7 a kan etableres maskinpreparert skiløype i fegatene, kan (delvis) sammenraste steingjerder settes opp igjen med noe større avstand, slik at det blir tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin.

Eksisterende markdekke i fegatene skal beholdes. Det kan likevel gjøres enkle forbedringer med tanke på gangferdsel i form av steinlegging / grusing med naturgrus og enkle drenerende tiltak. Metode og utførelse for slike forbedringstiltak skal velges ut fra en målsetting om å opprettholde et historisk autentisk uttrykk.

For sikringssonen langs fegatene skal det foreligge en godkjent skjøtelsesplan før eventuelle tynnings eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 9.3. Disse sonene tillates ikke brukt til lagerplass (hagemøbler, ved osv.), fyllplass (overskuddsmasser, hageavfall osv.), tørkestativer eller lignende. Se også § 4.1g om skjøtelsesplan.

d) Tunet på Stertebakke med eldre bolighus

Tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata skal tas vare på. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

Nybygg kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Eksisterende bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere utseende, eller til et uttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal

opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

e) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av landskap og vegetasjon", skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 9 **FELLESOMRÅDER.**

§ 9.1 Felles avkjørsel / atkomst (FA1, FA2 og FA3)

a) Bruk av områdene

Felles avkjørsel / atkomst FA1 skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.

Felles avkjørsel / atkomst FA2 skal være felles for delfelt FS-A3, B-A4 og B-A5.

Felles avkjørsel / atkomst SKV1 og SKV3 skal være felles for delfelt FS-C1, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C18.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 9.2 Felles lekeareal for barn (FL1, FL2, FL3, FL4a/b, FL5, FL6, FL7 og FL8)

a) Nærlekeplasser

Arealer avsatt til felles lekeareal for barn skal opparbeides som nærlekeplasser iht. de krav som er gitt i kommunal vedtekt.

b) Bruk av områdene

Område FL1 (2,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B2a/b, FS-C1, B-B1, KS-B3a, FS-B3b og KS-C18.

Område FL2 (2,3 daa) skal være felles for delfelt, FS-C3, FS-B4, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C8.

Område FL3 (1,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c, FS-B5 og KS-C10.

Område FL4a/b (0,4+2,2 daa) skal være felles for delfelt FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15.

Område FL5 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10.

Område FL6 (0,9 daa) skal være felles for delfelt FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6.

Område FL7 (2,3 daa) skal være felles for delfelt KS-C13 og KS-C14.

Område FL8 (0,7 daa) skal være felles for delfelt FS-C1 og KS-C18.

c) Ferdigstillelse

Områdene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i de respektive delfeltene tas i bruk, jfr. § 4.1.

d) Bevaring av vegetasjon og terreng

I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tynning/rydding av vegetasjon i forbindelse med. tilrettelegging for lek tillates.

§ 9.3 Felles grøntarealer (FG-A2a/b, FG-A4, FG-A5, FG-A6, FG-A8, FG-A9a/b, FG-A10, FG-B3c, FG-B4a/b, FG-B5a/b, FG-C10, FG-C12, FG-C18 og FG-O/A)

a) Bruk av områdene

Område FG-A2a/b (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.

Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.

Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.

Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.

Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.

Område FG-A9a/b (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.

Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.

Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.

Område FG-B4a/b (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.

Område FG-B5a/b (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.

Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.

Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.

Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.

Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.

b) Bevaring av vegetasjon og terreng

I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

c) Saksbehandling

Sammen med søknad om tiltak i tilliggende byggeområde skal det innsendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntarealet som skal godkjennes av kommunen før eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

§ 10 **KOMBINERTE FORMÅL**

§ 10.1 Midlertidig trafikkområde

Området kan i anleggsperioden for rundkjøring og undergang benyttes til midlertidig omlegging av riksvegen og til riggområde. Etter at anlegget er avsluttet skal området straks settes i stand og benyttes slik eldre reguleringsplan for området bestemmer.

§ 11 **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11, og delfeltene BFS-C6 og BFS-C7, lagt til 31.05.2021)

§ 11.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, BFS-C6 og BFS-C7)

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.

Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.

For hver boligtomt vil en av parkeringsplassene iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3, være dekket med felles parkeringsplasser i områdene P1 - P9.

Del av bygning som blir liggende nærmere tomtegrense mot annen boligtomt enn 4,0 meter må brannsikres etter gjeldende tekniske krav, dersom det ikke er inngått skriftlig avtale med nabo som sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygningene.

På tomtene 10, 12, 13, 15, 16 og 17 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard.

§ 11.2 Energianlegg (T)

I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatoriosk for leveranse av strøm i boligområdet.

§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3 og BRE1)

Disse områdene skal opparbeides med felles postkassestativ og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvtækker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Område BRE1 skal være felles for tomtene i delfelt BFS- C6 og B1 (437R). (lagt til 31.05.2021)

§ 11.4 Lekeplass (S1 - S4 og BLK1)

Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.

Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.

Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Område BLK1 skal være felles for delfelt BFS-C7 og B1(437R). Det skal opparbeides en sti øst-vestlig retning på BLK1. Stien skal være allment tilgjengelig og skal være sammenhengende fra VX til fegata i Stertebakke. Lekeplassen skal avgrensnes med gjerde mot kjørearealer og renovasjonsarealer. (lagt til 31.05.2021.)

§ 12 **SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 lagt til 31.05.2021)

§ 12.1 Kjøreveg (Vf1 – Vf5 og SKV1-SKV3)

Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

Veg Vf1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Veg Vf2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Veg Vf3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Veg Vf4 og Vf5 skal være felles for boliger som sokner til veien. (vedtatt 28.09.2020)

SKV1 og SKV3 skal være felles adkomstveg for FS-C1, BFS-C6, BFS-C7 og B1 (437R).

SKV3 skal være felles adkomstveg for BFS-C6 og B1 (437R). Ved Snuhammer i

SKV2/SKV1 skal det skiltes «snuhammer»

§ 12.2 Parkeringsplass (P1 - P9)

Disse områdene skal opparbeides til felles private gjesteparkeringsplasser med tilsvarende standard som atkomstvegene. Minst 1 av parkeringsplassene innenfor hvert av områdene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 - 13 i delfelt FS-B4.
Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.
Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.
Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.
Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.
Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.
Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.
Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 lagt til 31.05.2021)

§ 13.1 Turveg (T1 - T10)

Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

Turveg T1 og T2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Turveg T3 - T6 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Turveg T7 - T10 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 13.2 Naturområde (GN1) (lagt til 31.05.2021)

Arealet er felles for BFS-C6

Arealet skal gi allmenn tilkomst til Kjerringsteinen.

§ 14 HENSYNSSONER (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 lagt til 31.05.2021)

§ 14.1 Sikringssone – frisikt

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 8.1 Frisiktsone ved veg.

§ 14.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H_570-1 - H_570-8)

Innenfor disse hensynssonene gjelder bestemmelsene i § 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap).

For sonene H-5705-H5708 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

Oppføring av murer er ikke tillatt.

I anleggsfasen skal steingjerder sikres med beskyttelsesgjerde for å unngå skader på gjerde og fundament. Plassering av beskyttelsesgjerde skal vises i marksikringsplan som skal godkjennes sammen med søknad om byggetillatelse.

§ 14.3 Sone med særlige hensyn - Bevaring av naturmiljø (H560_1) (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene BFS-C6 og BFS-C7, lagt til 31.05.2021)

Innenfor denne sonen skal eksemplarer av ask, Fraxinus excelsior, bevares. Plantene skal måles inn og vises på utomhusplan som skal følge søknad om byggetillatelse.
I anleggsfasen skal det settes opp et beskyttelsesgjerde rundt aktuelle trær som minst dekker kronens utstrekning.

§ 14.4 Støysoner (H210_1 og H220_1 og _2) (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene BFS-C6 og BFS-C7, lagt til 31.05.2021)

a) Rød støysone (H210_1)

Denne sonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynsonen er basert på beregning av støy 4 meter over terreng og viser hvor det er behov for dokumentasjon/tiltak etter 4.1 f).

Gul støysone (H220_1)

Denne sonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynsonen er basert på beregning av støy 4 meter over terreng og viser hvor det er behov for dokumentasjon/tiltak.