

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	22.11.2013	Bestemmelsenens dato:	22.11.2013
Revidert dato:	26.09.2022	Revidert dato:	02.06.2014
Revidert dato:	04.12.2023	Revidert dato:	26.09.2022
		Revidert dato:	04.12.2023

**§ 1
GENERELT**

- 1.01 Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK4
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR6
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_T1
- Uteoppholdsareal, f_U1
- Lekeplass, f_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K3, f_K4 – f_K5
- Fortau, o_F1 – o_F7
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A4, o_A7 – o_A12
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG6
- Parkeringsplasser, f_P1 – f_P10

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk.
- 2.02 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Maksimal bredde på avkjørselen er 6,0 meter. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en siktretkant på 4 m x 20 m. Innenfor siktretkanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen for primærveien. Avkjørslene skal ikke ha en stigning på mer enn 2,5 % på de første 5 meterne. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, minimum dimensjon 300 mm.
-

2.03 Parkeringskrav:

- Hver boenhet over 85 m² BRA skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- Hver boenhet mellom 85 m² og 65 m² BRA skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser.
- Hver boenhet under 65 m² BRA skal ha minimum 1 biloppstillingsplass.

2.04 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver tomt.

2.05 Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 30 – 35 grader.

2.06 Kotehøyde på overkant gulv i hovedetasje for hver tomt innenfor byggegrense er påført plankartet. Mindre justeringer (+/- 0,5 m) av boligenes endelige kotehøyde kan foretas ved detaljprosjektering av de enkelte tomter.

2.07 Innenfor frisktlinjene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisktlinjene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

2.08 I området BF3 skal det settes opp en sammenhengende natursteinsmur mot fylkesveien. Plassering av muren fremgår av plankartet. Høyden på muren vil variere, og maksimal høyde er 3,0 meter. Resterende høydeforskjell fra topp mur til tomtenivå må foretas med fyllingsskråning med helning 1:2. Skråningen skal jordkles. Det skal sikres mot fallulykker.

Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

2.09 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

2.10 Minimum uteoppholdsareal pr boenhet skal være 50 m² hvorav 80 % skal være på bakkeplan.

2.11 Fjellskjæringer med en høydeforskjell på mer enn 2,0 meter skal sikres med gjerde.

2.12 Post-, renovasjon- og lekeanlegg samt felles parkeringsplasser skal være utformet med henblikk til universell utforming.

§ 3**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

3.01 BF1 – BF3 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført 1- eller 2- mannsboliger innenfor områdene.

Garasjer med en grunnflate inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige vei må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig vei/kjørebane kant og garasjeport.

Maksimal tillatt mønehøyde for garasjer er 6,0 meter. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet til beboelse. Garasjer skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

- 3.02 BK1 – BK3 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 4-, eller 6-mannsboliger innenfor områdene.

BK4 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 4-mannsbolig innenfor området. Hver boenhet skal være under 65 m² BRA.

- 3.03 f_PR1 – f_PR6 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.04), uteoppholdsareal og lekeplass (se pkt. 3.06/3.07), parkeringsplasser (se pkt. 4.06) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomt nr.	Post/renovasjon	Renovasjon	Lekeplass/uteoppholdsareal	Parkeringsplasser
1	f_PR1	f_R1	f_L1, f_U1	f_P1
2-4	f_PR2	F_R2	f_L1, f_U1	f_P2
5-11	f_PR5	På egen tomt	f_L1, f_U1	På egen tomt
12	f_PR6	På egen tomt	f_L1, f_U1	På egen tomt
13	f_PR6	På egen tomt	f_L1, f_U1	På egen tomt
14	f_PR6	På egen tomt	f_L1, f_U1	På egen tomt
15	f_PR3	f_R3	f_L1, f_U1	f_P3, f_P8
16	f_PR3	f_R4	f_L1, f_U1	f_P4, f_P8
17	f_PR3	f_R5	f_L1, f_U1	f_P5, f_P8
18	f_PR3	f_R6	f_L1, f_U1	f_P6, f_P8
19	f_PR4	f_R8	f_L1, f_U1	f_P9
20	f_PR4	f_R7	f_L1, f_U1	f_P10

- 3.04 f_R1 - f_R8 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %-BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.03.

- 3.05 o_T1 er regulert til offentlig område for trafo.

- 3.06 f_U1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området er felles for hele planområdet. Mindre tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme bruken av fellesområdet til sosialt samlingssted og naturbasert lek tillates.

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området. Gapahuk o.l. tillates oppført.

- 3.07 f_L1 er regulert til felles område for lekeplass. Området er felles for hele planområdet og skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med sandkasse, tre lekeapparater og benk med bord. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K3 er regulert til offentlige områder for kjøreveg.
- 4.02 f_K4 – f_K5 er regulert til felles områder for kjøreveg. f_K4 er felles adkomstvei for hele planområdet. f_K5 er felles adkomstvei for byggeområdet BK3.
- 4.03 o_F1 – o_F7 er regulert til offentlige områder for fortau.
- 4.04 o_A1 – o_A4 og o_A7 – o_A12 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.
- 4.05 o_AG1 – o_AG6 er regulert til annen veggrunn – grøntareal. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.
- 4.06 f_P1 – f_P10 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.03. f_P7 er felles gjesteparkering for hele planområdet. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 er regulert til privat område for grønnstruktur. Området skal være tilgjengelig for allmennheten og bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdet, skal jordslås med stedlige masser.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.01 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pkt. 3.03, 3.04, 3.06, 3.07, 4.02 og 4.06.
 - 6.02 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for boligenheter innenfor planområdet.
 - 6.03 Offentlig kjøreveg (o_K2 – o_K3) og offentlig fortau (o_F1 – o_F2) skal være opparbeidet og godkjent før boenhetene som skal benytte kjøreveg og fortau får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal i den forbindelse settes opp rekkverk langs offentlig vei/fortau som vist på plankartet.
 - 6.04 Fortau (o_F3 – o_F7) kreves først opparbeidet hvis kjøreveg (o_K2) blir adkomstvei for eventuelt fremtidige innenforliggende områder.
 - 6.05 Areal innenfor frisiktlinjene, jf. pkt. 2.07 skal være opparbeidet og godkjent før boenhetene som skal benytte vegen får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
 - 6.06 Det skal etableres tilstrekkelige fordrøyningsbasseng innenfor planområdet. Utbygging innenfor områdene kan ikke finne sted før fordrøyningsbasseng er etablert.
 - 6.07 Nytt kryss til fv 154 skal være ferdig opparbeidet før det tillates anleggsstart i området.
 - 6.08 Tekniske planer for vei-, vann- og avløpsanlegg skal være godkjent av Froland kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.
 - 6.09 Før BF3 tillates utbygd skal nødvendig forstøtningsmur og planering være ferdig utført.
-