

FROLAND KOMMUNE
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR
FROLANDSVEIEN 925

Plankartets dato: 16.01.23 Siste revisjon: 27.04.23

Bestemmelsenes dato: 16.01.23 Siste revisjon: 27.04.23

Godkjent av Froland kommunestyre: Sak:

1. Generelt

1.1. Gyldighet

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Formål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - pbl. § 12.5 nr. 1

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - Boligbebyggelse | B1 - 2 |
| - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BK1 |
| - Renovasjonsanlegg | f_RA |
| - Uteoppholdsareal | f_UTE |
| - Lekeplass | f_Lek |
| - Bolig/forretning | B/F |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl. § 12-5 nr. 2

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - Vei | o_V1 |
| - Kjørevei | f_KV1 - 2 |
| - Gang-/sykkelvei | o_GS1 |
| - Gangareal | f_GG |
| - Annen veigrunn - tekniske anlegg | - |
| - Annen veigrunn - grøntareal | - |
| - Parkering | f_P1 - 2 |

Grønnstruktur - pbl. § 12-5 nr. 3

- | | |
|-------------------------------|------|
| - Naturområde - grønnstruktur | o_GN |
|-------------------------------|------|

1.3. Hensynssoner

Planforslaget inneholder følgende hensynssoner iht. pbl. § 12-6:

- | | |
|----------------------|------|
| - Høyspenningsanlegg | H370 |
| - Siktsone | H140 |
| - Bestemmelsesområde | #1 |

2. Fellesbestemmelser

2.1. Avløp og bortledning av overvann skal etableres som beskrevet i notat datert 11.10.22, utarbeidet Aprova AS.

2.2. Bolighuset må beskyttes mot radongass med sperreduk mot undergrunnen.

2.3. I avkjørselen fra fylkesveien skal det monteres fysiske rabatter som illustrert på plankartet. Utførelse avklares med kommunen.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1. Overvann

3.1.1. Bortledning av overvann iht. krav i punkt 2.1.1 skal være etablert før bebyggelse i område BK1 tas i bruk.

3.2. Atkomst og parkering

3.2.1. Atkomstvei f_Kv1 - 2, parkeringsplasser f_P1 - 2 og sykkelparing i område f_P2 skal være etablert før bebyggelse i område BK1 tas i bruk.

3.2.2. Rabatter iht. punkt 2.3. skal være ferdig montert før første leilighet i område BK1 tas i bruk.

3.3. Lek og uteoppholdsareal

3.3.1. Lekeplass f_Lek og uteoppholdsareal f_UTE skal være opparbeidet før bebyggelse i område BK1 tas i bruk.

3.4. Støyskjermingstiltak

3.4.1. Nødvendige støyskjermingstiltak iht. bestemmelsenenes krav må være gjennomført før bebyggelse i område BK1 tas i bruk.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Boligbebyggelse - småhusbebyggelse

4.1.1. Områdene B1 og B2 nyttes som del av tilhørende eiendommer hhv. gnr./bnr. 18/405 og 18/290. For utnyttelse av områdene gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og ev. begrensninger og krav fastsatt i tilhørende reguleringsplaner.

4.2. Boligbebyggelse - konsentrert

4.2.1. I område BK1 tillates oppført leilighetsbygg med inntil 6 boenheter.

4.2.2. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende boligmiljø.
Bygningen kan ha saltak eller pulttak.

4.2.3. Bebyggelsens fasader må utføres slik at innendørs støynivå ligger innenfor grenseverdiene i støyretningslinje T-1442.

4.3. Renovasjonsanlegg f_RA

4.3.1. Området nyttes til innsamlingsbeholdere for renovasjon, felles for leilighetene i område BK1. Type beholdere, kapasitet mv. skal avklares med renovasjons-selskapet. Beholdere skal stå under tak (halvtekke) med tette vegger bak og på sidene.

4.4. Uteoppholdsareal f_UTE

4.4.1. Området nyttes til felles uteoppholdsområde for leilighetene i område BK1.
Området skal opparbeides med plen og beplantning. Det må settes opp sikringsgjerde, ev. støyskjerm langs grensen mot fylkesveien.

4.4.2. Området må støyskjermes iht. anbefalingene i støyrapport 13.03.23 utarbeidet av Brekke Strand og vedlagt detaljreguleringen.

4.5. Lekeplass

4.5.1. Lekeplassen skal tilrettelegges for de minste barna, med sandkasse og minst 2 typer lekeutstyr.

4.5.2. Området må støyskjermes iht. anbefalingene i støyrapport 13.03.23 utarbeidet av Brekke Strand og vedlagt detaljreguleringen.

4.6. Bolig/forretning

4.6.1. Området nyttes til boliger og forretning/kontorer, fortrinnsvis med næringsvirksomhet i 1. etasje og boliger i 2. etasje.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Kjøreveier

5.1.1. Avkjørsel fra vei o_V1 skal utføres som vist på plankartet, og tilpasses til eksisterende anlegg.

5.1.2. Fellesveier f_KV1 og f_KV2 etableres som vist på plankartet. Høydene som er angitt kan fravikes med +/- 0,5 m. Stigningen må ikke overskride 12,5 %.

5.1.3. Vei f_KV1 er felles for boliger og næringene i område B/F og for boligene i område

BK1. Vei f_KV2 er felles for boligene i område BK1.

5.1.4. Veier o_KV3 og o_KV4 nyttes til kommunale veier, Kommunen fastsetter krav til standard og til utforming av avkjørsler.

5.2. Gang-/sykkelvei 0_GS1

5.2.1. Området nyttes til offentlig gang_/sykkelvei. Traséen skal gå sammenhengende gjennom avkjørselen, enten med tydelig oppmerking eller nedsenket kantstein,

5.3. Gangareal f_GG

5.3.1. Området er felles inngangssone for boligene i første etasje i område BK1 og for alle boligene til og fra renovasjonsområdet. Arealet må skille seg fra parkeringsplass f_P2 med tydelig merking eller forskjellig dekke.

5.4. Annen veigrunn

5.4.1. Område avsatt til annen veigrunn - tekniske anlegg nyttes til grøfter, skråninger, snøopplag og kantstein.

5.4.2. Område avsatt til annen veigrunn - grønnstruktur, kan beplantes eller ha naturlig vegetasjon. I området kan plasseres buss-skur ved bussholdeplassen.

5.5. Parkering

5.5.1. Parkeringsplasser f_P1 og f_P2 er felles for alle boligene i område BK1. Plassene skal ha asfaltdekke og belysning og oppmerking.

5.5.2. I område f_P2 skal det etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende minst 1 plass pr. boenhet. Sykkelparkeringen skal ha overbygg og stativ med låsemulighet.

6. Grønnstruktur

6.1. Naturområde - grønnstruktur o_GN

6.1.1. Området nyttes til naturmark. Veifyllinger må jordsettes og tilsås eller beplantes.

7. Hensynssoner/bestemmelsesområder

7.1. Hensynssone H140 - frisikt

7.1.1. Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak (midlertidige eller faste konstruksjoner) som hindrer fri sikt over 0,5 m over tilstøtende vei's planum.

7.2. Hensynssone H370 - høyspenningsanlegg

7.2.1. Innenfor området er det ikke tillatt å gjennomføre anlegg eller konstruksjoner uten tillatelse fra ledningseier.

7.3. Bestemmelsesområde #1

7.3.1. Innenfor bestemmelsesområdet kan vei o_KV4 videreføres dersom det er aktuelt å

bygge ut arealene sydøst for planområdet, iht. reguleringsplan for Langedal fra 1986.
