

# Trevanntoppen - Planbestemmelser

Plankartets dato: 14.01.2014      Siste revisjon: 24.05.2023  
Bestemmelsenenes dato: 14.01.2014      Siste revisjon: 24.05.2023

## Saksbehandling:

Behandling	Dato	Sak	Sign.
Varsel om oppstart, utlegging av planprogram til høring	20.02.2013		
Planprogram vedtatt i formannskapet	04.06.2013	PS 13/20	
Planforslaget sendt Froland kommune	14.01.2014		
1. gangs behandling	21.01.2014	PS 14/13	
Offentlig ettersyn, frist innspill	19.03.2014		
2. gangs behandling	07.04.2015	PS15/15	
Vedtatt i formannskapet	07.04.2015		
Endringsforslag utarbeidet	30.03.2017		
Endring vedtatt av Froland kommune	11.05.2017		

## 1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kraftlinje gjennom området forutsettes lagt som kabel i bakken der det blir konflikt med ny bebyggelse.

## 2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

Område B1 - B5 skal bestå av eneboliger (1 boenhet). I delfelt B6 kan det tillates tomannsboliger. I delfelt B2-2 tillates det konsentrert bebyggelse med inntil 5 boenheter.

For eiendommer med eksisterende bebyggelse (gnr 20 bnr 235, 20/100, 20/142 og 20/20,42) tillates det flere boenheter.

Ved byggemelding skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt som viser avkjørsel og eventuelt felles atkomst fra vei, bebyggelsens plassering, parkeringsløsning herunder garasje/carport (selv om garasje/carport ikke omfattes av byggemeldingen), forstøtningsmurer og fyllingsskråninger, og plassering av avfallsbeholdere.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 35 % BYA. Utendørs p-plasser som er nødvendig for å dekke kravet til parkering skal medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal legges til grunn ved byggemelding:

- Bolig>85 m<sup>2</sup>: 2
- Bolig 65-85m<sup>2</sup>: 1,5
- Bolig<65 m<sup>2</sup>: 1

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minst være 50 m<sup>2</sup>.

Planeringshøyde ved bygning tilpasses tilstøtende vei høyde som vist på plankartet. Lavest tillatte nivå på gulv i nedre etasje er kote 46 for nye bygninger. Dette baseres på foreliggende data om flomnivå.

Enkeltavkjørsler er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering tilpasses disponeringen av tomten. Det tillates 1 avkjørsel pr. tomt/eiendom. Avkjørselen skal ha maksimal bredde 6,0 meter. Frisikt skal være 4\*20 (4, 0 meter inn senter av avkjørselen målt fra veikant og 20 meter langs veikant på samme side). Avkjørselen skal for øvrig utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens forskrifter.

Garasje med åpningen mot vei må plasseres minst 5 meter fra tomtegrense mot vei. Maks mønehøyde for garasjer og andre uthusbygninger må ikke overstige 5,5 meter målt fra innvendig gulv.

Forstøtningsmur skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein). Høyden over ferdig opparbeidet terreng skal ikke overstige 3,0 meter.

Fyllinger og fyllingsfoten skal være innenfor formålsgrensen. Skråningsutslag over 10 m skal brytes med forstøtningsmur i naturstein. Fyllinger skal jordkles og beplantes eller tilsås. Fyllinger skal ikke være brattere enn 1:1,5.

## 2.2 Post og renovasjon

Område for post og renovasjon nyttes til felles postkassestativ og containere for papiravfall. Postkassestativer og innsamlingscontainer og eventuelt bygningsmessige tiltak må ikke plasseres i siktsonene. Universell utforming skal ligge til grunn for utformingen av anlegg for post og renovasjon.

## 2.3 Lekeplass

Lekeområdet skal opparbeides med sandkasse, lekeutstyr og sittemøbler. Situasjonsplan skal godkjennes av Froland kommune. Krav til utstyr fastsettes av Froland kommune. Lekeområdet skal opparbeides med universell utforming, og tilfredsstillende kravene i bestemmelsene til kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for at lekeplassen kan anvendes som sosiale møtesteder for alle aldersgrupper (med sittebenker m.m.)

## 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Vei

Veiens kurvatur og bredde inklusiv veiskulder fremgår av planen. Planen viser senterlinjer med veihøyde, skulderkant og annen veigrunn. Mindre justeringer for best mulig tilpasning til terreng tillates.

Vei fra fylkesvei 42 og opp til og med enderundkjøring på toppen (o\_V1 og o\_V7) skal være offentlig vei.

De øvrige veiene er felles privat vei for de tomtene som veiene skal betjene.

### 3.2 Annen veigrunn - grøntareal

Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås.

Froland kommune er ikke erstatningspliktig for skade på mur er, gjerder, beplantning eller andre innretninger innenfor eiendomsgrensen mot vei eller friområde, som følge av ordinært veivedlikehold.

## 4. Grønnstruktur

### 4.1 Friområde

Friområdet skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten

Friområdet kan ikke oppstykket og fradeles i mindre parseller.

Tiltak innenfor friområde skal gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljplan.

Eksisterende vegetasjon i friområdet skal tilstrebes bevart.

## **5. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### **5.1 LNRF**

Eksisterende stinett i og utenfor planområdet skal så langt det er mulig opprettholdes og tilknyttes veinettet innenfor planområdet. Nye stitraseer skal tilpasses best mulig til naturlig/nytt terreng.

Kjøring med traktor for hogst mv tillates på stier i områder regulert til LNRF.

Arealer avsatt til snøopplag (S) skal planeres i nivå med eller lavere enn kjøreveien.

Trafokiosk og pumpehus kan plasseres på område regulert til LNRF.

## **6. Hensynssoner**

Innenfor faresone flom skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg.

## **7. Rekkefølgekrav**

Før iverksetting av planen skal det foreligge forhandlet utbyggingsavtale med Froland kommune.

Godkjent teknisk plan skal være godkjent før anleggsarbeid starter.

Kraftlinjen skal være lagt i bakken før boliger i influensområdet for kraftlinjen tas i bruk.

Biloppstillingsplasser skal være opparbeidet når tilhørende bolig tas i bruk.

Lekeplass i delområdet skal være opparbeidet før første nye boenhet tas i bruk.