

Froland kommune

Bestemmelser til detaljplan for Ljåstadbakken

Planidentitet: 156R1DET1

Saksnummer: Plan-24/00003

Vedtatt i Froland kommunestyre: XXXXXX

Plankartets dato: 01.09.2024, sist endert xxxxxxxxxx

Endringslogg:

1. Generelt

1.1. Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensingen er regulert til følgende arealformål. Jf. Plan- og bygningsloven (Pbl):

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

- Frittliggende småhusbebyggelse, BK1
- Garasjeanlegg, BGF1
- Renovasjon, f_R1
- Felles uteoppholdsareal sosial møte-/lekeplass, f_L1

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

- Kjøreveg, o_V1, f_V1
- Fortau, o_F1
- Gang-/sykkelvei, o_GS1
- Annen veigrunn – sideareal, o_A1-o_A4
- Annen veigrunn – snøopplag, o_AG1, f_AG1
- Parkering, f_P1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Naturområde, f_GN1

Hensynssoner i reguleringsplanen (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringsone (Pbl § 11-8, ledd nr. A) – Frisikt, H140_1-H140_2

2. Fellesbestemmelser

3. Bebyggelse og anlegg

- 3.1. BK1 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Området kan bebygges med inntil 20 boenheter i form av flermannsboliger i inntil 2 etasjer. Boligene skal minst holde minimumskravene i gjeldende forskrifter (TEK17).
- 3.2. Tillatt utnyttelse i % -BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. % BYA gjelder hvert delområde.

- 3.3. Maksimalt tillatt gesimskote (gk) for hver bolig innenfor byggegrensene er påført plankartet. Kotehøyde (~k) på planert byggetomt for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyde (~k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.
- 3.4. Bygninger skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel inntil 10 grader.
- 3.5. Alle boenheter skal ha minst 8 m² privat, skjermet uteplass, enten i form av veranda eller på bakkeplan.
- 3.6. Alle boliger på bakkeplan, det vil si 50% av boligene i planområdet skal være universelt utformet. Dette gjelder også privat uteplass. Det skal legges til rette for at det kan etableres løfteplattform i ettertid for 2 etasje.
- 3.7. BGF1 er regulert til område for carport/garasjeanlegg. Det skal etableres 20 parkeringsplasser. Alle parkeringsplasser skal ha lademulighet for EL-bil. Byggegrense = formålsgrenser. Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 1 parkeringsplass i carport/garasjeanlegg.
- 3.8. f_R1 er felles område for renovasjon. Innenfor området skal det etableres nedgravd anlegg for avfallshåndtering. Nedgravd renovasjonsanlegg skal være universelt utformet.
- 3.9. f_L1 er regulert til felles område for lekeplass / felles uteoppholdsareal. Lekeplassen skal opparbeides til lekeplass for små barn utstyrt med minst fire lekeredskaper som inkluderer sandkasse, huskestativ og klatrestativ. Det skal etableres sittegrupper for sosial samhandling mellom ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1. Kjørvevei f_V1 er privat adkomstvei til boligene innenfor planområdet.
- 4.2. Kjørvevei o_V1 er offentlig vei. Det skal etableres snuhammer med mål og kurvatur i henhold til Froland kommunes veinorm.
- 4.3. Fortau o_F1. Eksisterende fortau.
- 4.4. Gang- og sykkelvei o_GS1. Eksisterende vei reguleres til Gang- /sykkelvei med kjøreadgang for boligeiendommene som er tilsluttet veien.
- 4.5. o_A1-o_A4 er regulert til annen veigrunn – sideareal. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, grøft m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser. Spredning av fremmede vekster skal unngås.
- 4.6. o_AG1, f_AG1 er regulert til annen veggrunn – snø opplag. Områdene skal benyttes til snø opplag. Områdene skal dekket med stedlige masser. Spredning av fremmede vekster skal unngås.
- 4.7. f_P1 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Området skal nyttes til gjesteparkering for bebyggelsen innenfor planområdet. Minst 2 plasser skal utformes for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene for bevegelseshemmede skal være tilstrekkelig merket og skiltet. Parkeringsplassene skal anlegges med føringsvei slik at det kan monteres ladepunkter i ettertid.
- 4.8. Det skal på egen tomt avsettes plass til sykkelparkering med minimum en plass pr. boenhet. Dimensjonerende størrelse settes til 0,75*2,0 meter pr. sykkel. Sykkelparkeringsplassene skal ha tilgang til strømkontakt slik at elsykler har lademulighet.

5. Grønnstruktur

- 5.1. f_GN1 er regulert til privat område for naturområde. Området skal bevares som naturområde med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Området tillates terrengbearbeidet for å tilpasses til boligtomta, men skal ellers og i ettertid fremstå som naturområde. Det skal påsees at det ikke blir spredning av fremmede vekster. Området regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig eller privat vei kan benyttes til snøopplag.

Det skal anlegges «snarvei» for gange fra enden av f_V1 ned fyllskrånningen i formålsgrensen f_AG1/fGN1 og i retning sørvest slik at man kan komme inn på gang- og sykkelvegen Hurvehei ca. 60 meter nedenfor.

6. Hensynssoner

- 6.1. H140_1-H140_2 er regulert til hensynssone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget og vegetasjon være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområde skal Agder fylkeskommune ha godkjent omleggingen av bekken ihht. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- 7.2. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområde skal omleggingen av jordkabel og luftstrekke være godkjenning av ledningseierene (Glitre Nett AS).
- 7.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal tekniske planer inkludert plan for overvannshåndtering være godkjent av Froland kommune.
- 7.4. Alle fellesområder og veier BGF1, f_R1, f_L1, f_V1, f_AG1, f_P1 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- 7.5. Offentlig snuhammer som en utvidelse av o_V1 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene innenfor planområdet tillates tatt i bruk.