

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Linnom boligområde

PLAN ID 0704 20150114

§ 1

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av inntil 84 boenheter i kjedet rekkehus- og rekkehus/småblokkbebyggelse og tilhørende fellesarealer. I tillegg skal den sikre leke- og uteoppholdsarealer med god kvalitet og bra solforhold. Planen skal dessuten sikre tilfredsstillende støyforhold i bebyggelsen og utearealer.

Endelig skal planen legge til rette for etablering av ny gang- og sykkelstiforbindelse langs Gauterødveien.

§ 2

REGULERINGSFORMÅL (Pbl § 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK12)

Energianlegg (E)

Vann- og avløpsanlegg (VA1,VA2)

Renovasjonsanlegg (R1-R3)

Lekeplass (LEK1-7)

Uteoppholdsareal (UA1-UA7)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Vei (V1-V5)

Kjørevei (KV)

Fortau (F1-F4)

Gang-/sykkelvei (GS1-GS5)

Gangvei/gangareal (GG)

Annen veigrunn – grøntareal

Parkeringsanlegg (PA1-PA4)

Parkeringsplasser (PP1-PP4)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Grønnstruktur (G1-G11)

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav til uteopphold (Pbl. § 12-7, 2)

Innenfor BK1-BK5 skal det avsettes minimum 125 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Innenfor BK6-12 skal det avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 40 m² skal ligge i hvit støysone. Inntil 15 m² per boenhet kan løses på balkong.

§ 3.2 Støy (Pbl § 12-7, 3)

Følgende krav gjøres gjeldende for tiltak innenfor planområdet:

- For privat uteoppholdsareal skal min. 8,0 m² pr. boenhet ha lavere støynivå enn 55 dB Lden .
- For felles uteoppholdsareal skal minimum 50 m² pr. boenhet ha lavere støynivå enn 55 dB Lden.
- For boenheter med fasadenivå Lden 55 - 65dB (gul sone) kreves som avbøtende tiltak:
 - Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.
 - Alle boliger skal prosjekteres og utføres slik at innvendig støynivå på dagtid ikke overstiger 40 dB Lden.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning.

§ 3.3 Luftkvalitet (Pbl § 12-7, 3)

Retningslinje T-1520 skal legges til grunn for utbygging i planområdet.

§ 3.4 Geoteknikk (Pbl § 12-7, 4)

Det skal utarbeides geoteknisk rapport inklusive geoteknisk prosjektering som skal sikre tiltak ift. fremtidige setninger og bygningskade.

§ 3.5 Kommunalteknikk

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av Bydrift, herunder plan for lokal overvannshåndtering.

§ 3.6 Automatisk fredede kulturminner (Pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte,

forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og

Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller

ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.7 Parkering (Pbl § 12-7, 7)

For bebyggelse innen BK1-BK5 skal det opparbeides minimum 2.0 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

For bebyggelse BK6-12 skal det opparbeides minimum 1.7 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet større enn 60 m². For boliger mindre enn 60 m² skal det opparbeides minimum 1.0 parkeringsplass og 1 sykkelparkering pr. bolig.

§ 3.8 Trær som skal bevares (Pbl § 12-7)

Trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme. Nødvendige beskjæringstiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner.

§ 3.9 Utforming av støyskjerm

Støyskjerm tillates etablert som angitt på plankartet i opp til 3 m's høyde. Unntak gjelder for del av støyskjerm i tilknytning til felt BK4, PA4 og LEK7, der støyskjerm tillates etablert i opp til 3,5 m høyde.

Høyde på støyskjerm skal måles fra ferdig planert terreng langs skjermens vestside.

Støyskjerming skal utformes med et visuelt enhetlig uttrykk for hver av delene: nordre del langs BK1-BK5, midtre del langs BK6-BK11 og søndre del langs BK12. Materialbruk skal være tre, naturstein og transparent materiale. Materialene kan rendyrkes eller kombineres. For å redusere tiltakets visuelle effekt skal elementer av voll/terreng utgjøre deler av støyskjermen.

§ 3.10 Utomhusplan (Pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides en utomhusplan i skala 1:200 som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng.
- Planlagt terreng angitt med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Boder og andre mindre bygg på felles og private utearealer.
- Planlagte og eksisterende eiendomsgrenser samt eiendomsgrenser som oppheves.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Areal til snøopplag.
- Overvannshåndtering.
- Parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering.
- Løsning for renovasjon.
- Utforming av grøntområder, fellesområder, herunder ny vegetasjon og lekeområder samt belysning.
- Eksisterende trær og annen vegetasjon som skal bevares, herunder tiltak for beskyttelse av trær som er avmerket i planen og deres rotsone.
- Transformatorbokser, brannhydranter og andre bygg for tekniske anlegg.

§ 3.11 Matjordplan

Det skal utarbeides plan for håndtering av matjord. Matjordsplanen skal godkjennes av kommunens landbrukskontor.

§ 3.12 Anleggstrafikk

All anleggstrafikk med tyngre kjøretøy skal benytte avkjørsel fra Gauterødveien til Åsgårdstrandsveien nord for planområdet.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Offentlige formål

Følgende arealer skal være offentlige:

Energianlegg (E)

Vann- og avløpsanlegg (VA1-VA2)

Lekeplass (LEK7)

§ 4.2 Plassering bebyggelse, byggegrenser og grad av utnyttelse

I byggeområdene BK1-BK13 skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, skal byggegrensen regnes som lik formålsgrensen.

Unntak gjelder for eksisterende byggeområde BF, der generelle krav til bebyggelsens plassering som angitt i plan- og bygningslovens § 29-4 skal legges til grunn.

§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Innenfor feltet tillates eneboliger og tomannsboliger.

§ 4.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)

Byggehøyder

Innenfor BK1- BK3 tillates boliger i to etasjer med en byggehøyde på maks 6 m.

For 50 % av boligene tillates en 3. etasje med byggehøyde på maks 9 m for inntil 2/3 av fasadens totale lengde. 3. etasjen skal være intrukket slik at etasjen utgjør maks 2/3 av boenhetens samlede BYA inkl. garasje.

For BK4-BK5 tillates det en maks. byggehøyde på inntil 6 m.

Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng.

Utnyttelse

Det tillates oppført inntil 21 boenheter oppført selvstendige boenheter i kjede med mellomliggende carport.

For byggeområdene er maks. tillatt bruksareal som følger:

BK1: 1400 m² BRA

BK2: 420 m² BRA

BK3: 560 m² BRA

BK4: 235 m² BRA

BK5: 470 m² BRA

Utforming

- Bebyggelsen skal ha flate tak. Transparent rekkverk i forbindelse med balkong tillates over maks. byggehøyde.
- Materialbruk skal være:
 - Ytterkledning av trepanel i kombinasjon med fasadeplater.
 - Rekkverk skal fortrinnsvis utføres i kombinasjon stål/glass, men inntil 1/3 av rekkverkets lengde for den enkelte uteplass tillates utført i fasademateriale.
- Bebyggelsen skal tilpasses til terreng således at sokkelhøyde ikke overstiger 0,3 m.

§ 4.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK6-BK12 BK11)

Byggehøyder

Det tillates en mønehøyde på inntil 10 m og gesimshøyde på inntil 6,5m. Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng.

Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av gesimshøyde.

Utnyttelse

Innenfor BK6-BK11 tillates oppført inntil 48 boenheter med tilhørende sportsboder. Det tillates oppført kjedete leilighetsbygg, horisontal- og vertikaldelt, med inntil 3 målbare plan.

For byggeområdene er maks tillatt bruksareal som følger:

BK6: 685 m² BRA

BK7: 900 m² BRA

BK8: 900 m² BRA

BK9: 1110 m² BRA

BK10: 1110 m² BRA

BK11: 900 m² BRA

Utforming

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 til 40 grader. Bebyggelsen skal ha en forskyving for hver enhet så ikke bebyggelsen fremstår som ett, langt volum.

Materialbruk skal være:

- Betongtakstein,
- Ytterkledning av tre,
- Balkonger skal være understøttet og utført i tre.

Bebyggelsen skal tilpasses til terreng slik at sokkelhøyde ikke overstiger 0,6 m.

§ 4.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK12)

Byggehøyder

Det tillates en mønehøyde på inntil 10 m og gesimshøyde på inntil 7,5 m. Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng.

Utnyttelse

Det tillates inntil 15 boenheter i kjedete leilighetsbygg, horisontal- og vertikaldelt, med inntil 3 målbare plan.

For byggeområdene er maks. tillatt bruksareal som følger:

BK12: 1450 m² BRA

Det skal etableres felles renovasjonsløsning, enten delvis eller helt nedgravd eller integrert i bebyggelsen.

Det tillates i tillegg oppført sportsboder og teknisk bod.

Utforming

Bebyggelsen skal utformes med pulttak med takvinkel mellom 15 til 30 grader. Bebyggelsen skal ha en eller flere forskyvninger så ikke bebyggelsen fremstår som ett, langt volum.

Materialbruk skal være:

- Betongtakstein
- Ytterkledning hovedsakelig av tre. Felt/elementer av andre materialer som variasjon tillates.
- Balkonger skal være understøttet og utført i tre.

Bebyggelsen skal tilpasses til terreng således at sokkelhøyde ikke overstiger 0,6 m.

§ 4.7 Lekeplasser (LEK1-6)

LEK2 skal være felles for BK1-BK5

LEK3-4 skal være felles for BK6-BK11

LEK6 skal være felles for BK12

LEK1 og LEK5 skal være felles for BK12

- LEK2, LEK3, LEK4 og LEK6 skal opparbeides og tilrettelegges for små barn mellom 1 – 12 år. Minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.
- LEK1 og LEK5 skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater eller natur/terrengemener med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ball-lek og lek med sykkel.
- For LEK1 og LEK2 skal overgangen mellom lekeplass og vei/sti opparbeides med gjerde, sjikane eller annen løsning som ivaretar barns sikkerhet i forhold til veitrafikk.

§ 4.8 Energianlegg (E)

Innenfor området tillates oppgradert eksisterende, eller etablert ny trafostasjon.

§ 4.9 Renovasjonsanlegg (R1-R3)

Innenfor arealene R1-R3 skal det etableres felles, helt eller delvis nedgravd renovasjonsløsning.

R1 skal være felles for BK1-BK5

R2 skal være felles for BK6-BK11

R3 skal være felles for BK6-BK12

§ 4.10 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Det tillates mindre justeringer ift. formålsgrænse mot LEK1 dersom detaljprosjektering gir behov for dette.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder skal være offentlige:

Kjørevei (KV).

Annen veigrunn – grøntareal

Fortau (F1, F3)

Gang-/sykkelvei (GS1-5)

§ 5.2 Felles adkomstvei (V1-V4)

V1 skal være felles for BK1-BK5

V2 skal være felles for BK1-BK11

V3 skal være felles for BK6-12

V4 skal være felles for BK12

§ 5.3 Felles fortau (F2, F4)

F2 og F4 skal være felles for BK6-BK11

§ 5.4 Garasjeanlegg for boliger (PA1-PA4)

PA1-PA2 skal være felles for BK6-BK11.

Innenfor PA1 og PA2 tillates oppført bygninger for bilparkering(carport), sykkelparkering og sportsboder. Carporter/boder skal oppføres som en integrert del av støyskjermingen for BK 6-BK11 og ha utførelse som ivaretar funksjon som støyskjerm. Maksimal byggehøyde for carporter er 4,5 m.

Bebyggelse skal utformes med takvinkel, utførelse og materialvalg som harmonerer med bebyggelsen innenfor BK6-BK11. Kjørbar adkomst

til/gjennom PA2 skal dimensjoneres for 8 tonns aksellast og fremkommelighet for renovasjonsbil og beredskapskjøretøy.

PA3-PA4 skal være felles for BK12.

Innenfor PA3 og PA4 tillates etablert bygninger for parkering (carport), sykkelparkering og sportsboder. Carporter/boder skal etableres som en integrert del av støyskjermingen for BK12 og ha utførelse som ivaretar funksjon som støyskjerm.

§ 5.5 Parkeringsplasser (PP1-PP4)

PP1-PP3 skal være felles for BK1-BK5

PP4 skal være felles for BK6-BK11

§ 5.6 Gangvei/gangareal (GG)

GG skal være felles for BK1-BK5

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-G11)

G1-G3 skal være felles for BK1-BK5.

G4-G8 og G11 skal være felles for BK6-BK11.

G9-G10 skal være felles for BK12

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

VS skal være felles for BK1-BK12.

Innenfor arealet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nødvendige skråningsutslag for oppfyllinger mot voll/støyskjerm tillates. Berørte flater skal opparbeides som grøntområder og beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse:

- Godkjent utomhusplan iht. § 3.10
- Støyfaglig utredning og dokumentasjon for støytiltak iht. § 3.2
- Redegjørelse for tiltak ift. luftkvalitet iht. § 3.3
- Plan for geoteknisk oppfølging og kontrollrapport med beskrivelse av eventuelle tiltak iht. § 3.4
- Godkjent kommunalteknisk plan inkl. plan for lokal overvannshåndtering iht. § 3.5
- Godkjent matjordplan iht. § 3.11

§ 7.2 Kommunalteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for det aktuelle tiltak være ferdig opparbeidet, eller sikret ferdig opparbeidet, iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

§ 7.3 Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien

GS1-5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigstillesestillatelse på første bolig.

§ 7.4 Opparbeidelse av lekearealer

LEK1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK1-BK5. Det tillates dog igangsetting for opp til 10 boliger innenfor BK1-BK5 såfremt 50 % av arealet for LEK1 er ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet.

LEK2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK1-BK5.

LEK3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK6-8.

LEK4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK10-11.

LEK5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK10-11.

LEK6 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BK12.