



Plan nr. 1169

REGULERINGSFØRESEGNER

OMRÅDEREGULERING FOR KVERMEFLOEN, BRUSAND

10.08.2018

§1. GENERELT

1.1. Kulturminner

Dersom det i samband med utbygging/gravearbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det kjem innpå kulturminna eller deira sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendast fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. Dei som utførar arbeid i marka skal gjerast kjende med denne føresegna.

1.2. Universell utforming

- 1.2.1. Prinsippet om universell utforming skal leggst til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at kommunale funksjonar, uteareal, offentlig veg, og åtkomst mellom områda blir utforma slik at dei kan nyttast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg.
- 1.2.2. I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområde er universelt utforma og det skal leggst ved profilar som viser korleis bygg tilpassast veg, terreng på eigen tomt og tilliggande områder.

1.3. Rekkjefølgekrav

- 1.3.1. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BB1 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK2
- 1.3.2. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BB1 skal LEK2 med tilgrensande gang- og sykkelveg vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.3. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BB2 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK1
- 1.3.4. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BB2 skal LEK1 vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.5. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BK2 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK3 og O_GT
- 1.3.6. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BK2 skal LEK3 og O_GT vere ferdig opparbeida i sin heilheit

- 1.3.7. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BK3 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK4
- 1.3.8. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BK3 skal LEK4 med tilgrensande gang- og sykkelveg vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.9. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt O_BBH skal det utarbeidast ein utomhusplan for tilgrensande parkeringsplass
- 1.3.10. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt O_BBH skal tilgrensande gang- og sykkelveg og parkeringsplass vere ferdig opparbeida i sin heilheit. Kanal skal leggest om/opparbeidast.
- 1.3.11. Tilhøyrande areal til bustadar for uteopphald og leik skal vere ferdig opparbeida, og felles grøntområde skal vere tilrettelagd og planta før det kan verte gjeve brukstillating for tiltak.
- 1.3.12. Ved etablering av ny jernbanestasjon skal O_GS1 og O_GS2 vere ferdig opparbeida i sin heilheit

§2. BYGG OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1. Byggeområder

- 2.1.1. Maks tillate byggehøgder framkjem av planen. Mindre delar av bygget, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan overstiga gitte grenser om desse romma er mindre enn 15 % av den totale takflata. Desse må då utgjere ein naturleg del av den arkitektoniske heilheit.
- 2.1.2. Innanfor areal mellom byggegrense og veg, tillatast ikkje arealbruk som er naudsynt for å ivareta verksamheita på eigendomane. F.eks. naudsynt parkering, faste installasjonar o.l.
- 2.1.3. Minste høgde topp golv i nye bygg skal vere +4,1 i alle felt utanom BK1.
- 2.1.4. Innanfor felt BK1 skal minste høgde topp golv vere +4,5.
- 2.1.5. Kjellar er ikkje tillat utanom parkeringskjellar i BB-felt.
- 2.1.6. Minste høgde topp golv i parkeringskjellar skal vere +3,6
- 2.1.7. Ved ekstreme nedbørmengder kan kanalen oversvømmas slik at det vert ståande maks 15 cm (til kote +3,75) vatn i parkeringsanlegg.
- 2.1.8. Det skal vera terrengfall (flaumveg) frå alle areal mot kanal eller mot sentrumsvegar.
- 2.1.9. Støttemurar over 50 cm over ferdig planlagt nivå er ikkje tillate mot offentlege areal.
- 2.1.10. Minimum 50% av bueingane innanfor kvart område skal ha ein storleik over 70kvm BRA. Det tillatast ikkje bueingar under 45 m² BRA.

2.2. Krav til detaljplan

- 2.2.1. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for områda merka med BK og BB. Detaljreguleringsplanen skal utarbeidast i målestokk min. 1:500 og visa hovudåtkomst til området, plassering av bygg med åtkomst, utnyttingsgrad, høgde på bygg, parkering for fastbuande/ gjester/ kundar og sykkelparkering, areal for av-/ og pålessing, plassering av søppelcontainerar/ renovasjonsdunkar og støyskjerming i samsvar med T-1442.
- 2.2.2. Det skal i samband med utbygging av området utarbeidast utomhusplanar for uteopphaldsareal i samsvar med punkt 1.3.
- 2.2.3. Det skal visast arealrekneskap med planlagt utnyttingsgrad angjeven i BRA opptil per heile 100m².
- 2.2.4. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar skal det greiast ut for handtering av overvatn og flomvegar. Overvatn skal primært handterast med tiltak på eigen tomt, men det skal vurderast om det er naudsynt med ytterlegare kompensierende tiltak utanfor eigendomen.
- 2.2.5. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal plassering av nettstasjon vurderast.

2.3. Byggetillating

- 2.3.1. Søknad om tillating skal skje på kart i målestokk min 1:500. Det skal greiast ut for material- og fargebruk og visa opparbeiding av heile tomte med åtkomst, parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, forstøttingsmurar o.a.. Søknad skal i plan og fasadeoppriss visa bygg som ligger nærmare enn 8 meter.
- 2.3.2. Det må i byggesøknaden dokumenterast at det oppnåas tilfredsstillande støyforhold både innandørs og på utandørs opphaldsareal.
- 2.3.3. Det må i søknad om tiltak av felt BB1, BK2 og O_BBH greiast ut for tekniske forhold med hensyn til byggeavstand og grunnforhold mot jernbanen.
- 2.3.4. Ved byggesøknad må det føreligga utomhusplan i målestokk min 1:500 som viser blant anna naudsynt areal til uteopphald og leik.
- 2.3.5. Før arbeid nærare enn 30 meter frå jernbanelinje vert starta, skal BaneNor kontaktast og sikring avklarast.

2.4. Offentleg og privat tenesteyting – Barnehage:

- 2.4.1. Det kan byggjast barnehage med tilhøyrande anlegg, leikeapparat og uteopphaldsareal på minimum 3,0 da.
- 2.4.2. Ved etappevis utbygging må dette gjerast slik at barnehagen seinare kan utvidast til maksimal storleik.
- 2.4.3. Samla BRA innanfor området skal ikkje overstiga 2000m². Det er tillat å byggja letak, redskapsboder, lavvo og anna forbunde med hovudformålet utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 4 meter frå formålsgrænse, og maks høgde og storleik skal ikkje overstiga 3,5 meter og 50 m² per bygg.
- 2.4.4. Takoppløft for lys og tekniske installasjonar kan ha ei makshøgde på kote +14.
- 2.4.5. Det skal leggjast til rette for minimum 5 låsbare sykkelparkeringsplassar per avdeling, minimum 50% skal plasserast sentralt i forhold til inngangane, vere opplyst og liggja under tak.
- 2.4.6. Ved byggesøknad må det førelegga utomhusplan i målestokk min. 1:200, som viser areal til uteopphald og leik. Uteopphaldsareala skal ha tilfredsstillande avskjerming for vind og gode solforhold. Uteareala skal ha sol på minimum 70% kl:12:00 og 50% av areala kl.15.00 ved vår- og haustjamdøgn.
- 2.4.7. Barnehagen skal i sin heilheit vere universelt utforma.
- 2.4.8. Leike- og uteopphaldsareal skal fylla krav til universell utforming og ha trinnfri åtkomst frå alle plan.
- 2.4.9. Det er ikkje tillat bruk av asfalt over heile arealet. Om det skal nyttast asfalt skal det vere planlagt i mindre felt, inndelt i felt med ulike typar tilslag eller det kan brukast gummi-asfalt.
- 2.4.10. Utforming av uteopphaldsareal skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller tilsvarande oppdatert vegledar.
- 2.4.11. Det skal setjast opp flettverksgjerde med høgde 1,8 meter mot kanal og jernbaneområde før barnehagen gjevast brukstillating.

2.5. Frittliggande småhusbygg (BF-områder)

- 2.5.1. Området skal nyttast til frittliggande småhusbygg.
- 2.5.2. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 40%.
- 2.5.3. Bygg er tillat oppført i to etasjar.

2.6. Konsentrert småhusbygg (BK-områder)

- 2.6.1. Det skal utarbeidast detalreguleringsplan for delfelt merka BK
- 2.6.2. Område kan nyttast til ein kombinasjon av kjedehus eller rekkehus.
- 2.6.3. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 50%.
- 2.6.4. Bygg er tillat oppført i to etasjar.
- 2.6.5. Ved utbygging av felt BK2 mot skråningsfelt til bru, må utføring og beskriving av sikringstiltak sendast Statens vegvesen for utsegn.

2.7. Blokkbygg (BB-områder)

- 2.7.1. Det skal utarbeidast detalreguleringsplan for delfelt merka BB
- 2.7.2. Området skal nyttast til blokkbygg.
- 2.7.3. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 60% på BB1
- 2.7.4. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 70% på BB2
- 2.7.5. Parkering skal skje i tilhøyrande parkeringskjellarar.

2.8. LNF1

- 2.8.1. Område kan nyttast som anleggsområde for midlertidig lagring, og tilbakeførast til LNF etter byggeperiode, regulert gjennom bestemmelse 6.1.1.

2.9. Felles miljøstasjon (områder for detaljplaner)

- 2.9.1. Det skal i detaljreguleringsplanar setjast av plass til felles miljøstasjonar. Området skal nyttast til kildesortering og samlingsplass for søppelcontainerar/ renovasjonsdunkar, eller andre former for renovasjonsløysningar (innbygging, nedgravne containerar eller liknande). Desse skal verte gjevne ei god utforming og ikkje bryta med heilheita i anlegget
- 2.9.2. Det skal nyttast eigne nedgravne søppelcontainere i område for barnehage.
- 2.9.3. Miljøstasjonar skal ikkje vere til sjenanse med omsyn til forureining/ lukt.
- 2.9.4. Miljøstasjonane plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med trafikkareal eller gangsoner.
- 2.9.5. Kommunens avfallsnorm skal fyljast

2.10. Støy

- 2.10.1. Verksamheit i alle områda skal skjermast mot støy og rystelsar i samsvar med T- 1442.
- 2.10.2. Før igangsetting ved BB1 skal det utføres målinger av vibrasjonar og strukturlyd etter NS8176.

§3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2)

3.1. Veganlegg

- 3.1.1. Veghøgder skal fylgje høgder markert i planen
- 3.1.2. Det skal til ei kvar tid vere eit samanhengande gjerde på 1,8 meter langs jernbanen, av typen flettverksgjerde, sauegjerde eller støygjerde
- 3.1.3. Gjerdet skal godkjennast av BaneNor
- 3.1.4. Det skal setjast opp sikring mellom veg og jernbane i tråd med BaneNor tekniske regelverk ved gjennomføring av utbyggingstiltak.
- 3.1.5. Tekniske planar for tiltak som kjem innpå fylkesvegnettet, skal sendast Statens vegvesen til gjennomsyn.

3.2. Gatetun

- 3.2.1. Det skal leggjast til rette for at utrykkingskøyretøy, varelevering og liknande skal kunne nytta gatetunet. Det tillatast planting og benkar på området. Det skal vere trafiksikkert for mjuke trafikantar.
- 3.2.2. Det skal vere skilta gatetun ved innkjørsel. Tunet skal opparbeidas etter eigen grøntplan med variert dekke i form, betongstein og / eller armert gras. Det skal føreliggja opparbeidingsplan for tunet saman med søknad om byggetillating.

3.3. Parkering

- 3.3.1. Parkeringsbehovet for bil- og sykkelparkering skal reknast ut frå kommuneplanens gjeldande parkeringsnorm.

3.4. Grunnforhold og terreng

- 3.4.1. Bygg innanfor 45 meter frå spor midt skal fundamenterast på pelar. BaneNor skal varslast og føresetnad for opparbeidingstidspunkt og tekniske forhold skal avklarast.
- 3.4.2. Terreng kan generelt fyllast opp til inntil kote +5. Fyllingar/prebelastning over dette må avklarast med geolog.
- 3.4.3. Før planområdet kan tas i bruk skal det godkjennast av geolog, både med hensyn til kvalitet på fyllingsmasser, lengde på prebelastningsperiode og eventuell maskinell massekomprimering
- 3.4.4. Området frå oppfyllingslinje i plankart til jernbane skal opparbeidast i samsvar med påsette høgdar i plankartet. Det skal ikkje mellomlagrast masser her.

3.5. Tekniske anlegg

- 3.5.1. Infrastrukturelle anlegg som trafo og liknande, skal integrerast i bygningskroppen, og ikkje plasserast i grøntområde eller andre områder som kan nyttast av gåande og syklande. Dei skal også utformast på ein slik måte at dei ikkje skjemmer tilliggande areal.

§4. GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1. Felles uteopphaldsareal (LEK)

- 4.1.1. Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast i samsvar med kommuneplanens norm for leike- og uteopphaldsareal
- 4.1.2. Felles uteopphaldsareal skal vere offentlig tilgjengeleg, og skal samen med gangstiar sikra gjennomgangsruter gjennom området.
- 4.1.3. Felles uteopphaldsareal skal ha varierte bruksmoglegheiter for alle aldersgrupper. Areal skal ha minimum 50% sol kl. 15 ved vårjamdøgn og kl. 18 midtsommar.
- 4.1.4. Giftige planter, svartelista arter og planter som er kjent for å utløysa allergiske reaksjonar skal ikkje nyttast.
- 4.1.5. Felles uteopphaldsareal på oppbygd plan skal visast i eigen utomhusplan og utformast som grøntak. På uteopphaldsareal skal det kunne plantast tre og større vegetasjon med plass til naudsynt jord og tilfredstillande vekstforhold.
- 4.1.6. Fasade til parkeringsetasje på BB1 og BB2 mot LEK1, LEK2 og LEK3 skal skjulast med fasademateriale, vegetasjon, mur av naturstein eller terreng.

4.2. Angjeven grøntstruktur kombinert med andre angjevne hovudformål / Kanal

- 4.2.1. Det må dokumenterast tilfredsstillande sikring mot kanalen
- 4.2.2. Området skal plantast med vegetasjon og eventuelt andre estetiske element
- 4.2.3. Kanalen kan utvidast inn i tilliggande LNF-område for å leggja til rette for gyteområde
- 4.2.4. Kanalen skal leggjast open.

§5. HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1. Frisiktssoner

- 5.1.1. I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det vere fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i ei høgde mellom 0,5 - 2,5 meter over tilstøytane vegbanenivå. Buskar, tre og anna som kan hindra sikta er ikkje tillate.

§6. BESTEMMELSESSONER (plbl § 12-7)

6.1. Anlegg- og riggområde (LNF1)

- 6.1.1 Området kan nyttast som rigg- og anleggsområde for midlertidig lagring i samband med opparbeiding av kanal, barnehage og kommunal infrastruktur innanfor planområdet. Slik bruk skal tilpassast landbruksdrifta innanfor bestemmelsesområdet, i høve til vekstsesong, varsling og tilbakeføring. Det midlertidige anleggsområdet opphører når barnehagen O_BBH tas i bruk og skal da tilbakeføres til landbruksformål.