



Tysvær
kommune

Planbestemmelser

Frakkagjerd Sentrum, Planid 2013-02, datert 29.04.2016

R02

Oppdragsnr.: 5131746

Rev. 0	Dato: 2015-02-13	Beskrivelse: For godkjenning i Tysvær Kommune	Utarbeidet Pso/sahov	Fagkontroll lvkal	Godkjent Pso
-----------	---------------------	--	-------------------------	----------------------	-----------------

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING AV FRAKKAGJERD SENTRUM

PLANNR 1146-2013-02

Datert: 29.april 2016

Revidert:

1 GENERELT

1.1 Formålet med planen

Formålet med planene er å legge til rette for utvikling av et tettstedssenter med private og offentlige funksjoner samt en miljøvennlig Frakkagjerdveg. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrense.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med disse underformål:

- a. Boligbebyggelse (1110)
- b. Boligbebyggelse-Konsentrert bebyggelse (1112)
- c. Sentrumsformål (1130)
- d. Offentlig/privat tjenesteyting (1160)
- e. Barnehage (1161)
- f. Idrettsanlegg (1400)
- g. Lekeplass (1610)
- h. Kontor/industri/lager (1800)
- i. Bolig/Tjenesteyting (1803)
- j. Offentlig/Tjenesteyting/Parkering (1900)
- k. Tjenesteyting/Idrett/Friområde (1900)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformål:

- l. Kjøreveg (2011)
- m. Fortau (2012)
- n. Gang-/sykkelveg (2015)
- o. Sykkelveg med fortau (2015)
- p. Gangveg (2016)
- q. Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- r. Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- s. Busstopp (2025)
- t. Leskur (2026)
- u. Parkering (2080)

1.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med disse underformål:

- v. Turveg (3031)
- w. Friområder (3040)

1.3 BESTEMMELSESOMRÅDER § 12-7

1. Midlertidig anleggsområde, område for rigg og drift i anleggsfasen

1.4 HENSYNSSONER § 12-6

2. Sikringssoner (a.1)
 - Frisiktsoner (H140)
3. Infrastruktursoner (b)
 - Krav vedrørende infrastruktur (H410)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

For områdene regulert til S1, S2, S4, B/T1,B/T2, T//F, O/T1, O/T6 og BKS er det krav om detaljregulering hvor felles bestemmelsene og de konkrete bestemmelsene for det enkelte område skal innarbeides og videreføres.

For andre områder er det ikke krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplaner så lenge utbyggingen skjer i samsvar med bestemmelsene.

2.2 Krav til infrastruktur

Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen i M. 1:1000 som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid innenfor det enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg. Det skal også kreves teknisk plan for områdene som skal detaljreguleres.

2.3 Krav til estetikk i planleggingen

Som del av rammesøknaden skal det lages en utomhusplan i M. 1:500/1:200 i forbindelse med hver byggesøknad, som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider. Det skal stilles høye krav til helhet mellom bygninger og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i prosjektet fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal benyttes robuste og mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Det skal redegjøres for plassering, utforming, farge- og materialbruk.

2.4 Krav til parkering

2.4.1 Parkering for sentrumsområder

Innenfor sentrumsområdene S1 til S4 kreves det 2 p-plasser pr. bolig større enn 50m²/BRA, 1,5 p-plasser pr. bolig mindre enn 50m²/BRA. En andel på min. 0,5 gjesteparkeringsplasser pr. bolig skal anlegges i åpent felles anlegg (innenfor eller utenfor bygg). For øvrige arealer/funksjoner kreves det min. 1 p-plass pr. 100 m²/BRA og maks. 1 p-plass pr. 50 m²/BRA.

Det skal anlegges bod og sykkelparkering til boligene. Det skal bygges min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. 500 m² BRA i utendørs fellesanlegg.

Minimum 50% av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelig hele døgnet (dvs. utenfor kjeller/port/bom/gjerde), slik at dette åpner for sambruk etter avtale mellom leietakere og kommunen og private grunneiere.

2.4.2 Parkering for offentlig/privat tjenesteyting

For områdene O/T1 til O/T6 skal det anlegges min. 1 p-plass pr. 100 m² BRA, som skal dokumenteres at er ivare tatt innenfor eget areal eller innenfor de offentlige parkeringsplassene P1, P3 og P5. Det vises også til bestemmelsenes punkt 4.10 om funksjon og opparbeidelse av parkeringsplasser og 3.11 om O/T/P.

Det skal anlegges gode sykkelparkeringsplasser med værbeskyttelse og nær inngangene tilpasset de enkelte bygningers/funksjoners behov.

2.4.3 Parkering for barnehage

For område BH1 skal det anlegges min. 1 p-plasser pr. ansatt, og i tillegg 4-6 bringe-/henteplasser avhengig av barnehagens størrelse.

2.4.4 Bolig/tjenesteyting

Innenfor område B/T1 skal det anlegges min. 1 p-plass pr. ansatt og i tillegg 4-6 gjesteparkeringsplasser avhengig av bygningens behov. Dersom det kan dokumenteres dekning av behovet innenfor o_P1 kan parkeringsplassene der komme til fratrekk.

2.4.5 Tjenesteyting/parkering

For området O/T/P skal det anlegges min. 1 p-plass pr. 100 m² BRA. P-plassene skal anlegges i underetasje(r). BRA i parkeringsetasjer medregnes ikke.

2.5 Krav til renovasjon, utrykning m.m.

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i fellesanlegg for hvert område, med unntak av områdene for boligbebyggelse. Dimensjoneringen skal følge normer og forskrift til HIM AS og legges til grunn for utforming av detaljreguleringsplaner og byggesøknader.

Alle adkomstveger og kjørbare gangveger med tilgrensende arealer skal dimensjoneres slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Krav til framkommelighet for brannbil/stigebil må innfris.

2.6 Krav til støyforhold

Grenseverdiene i MD's retningslinjer om vegtrafikkstøy T-1442_2012 skal legges til grunn for gjennomføringen av nødvendige støytiltak. Tiltakshaver for bygging av Frakkagjerdvegen med tilhørende anlegg (KV1) er ansvarlig for nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse langs veien.

Det skal etableres støyskjerm langs Frakkagjerdvegens sør- og østside fra og med gnr/bnr 70/24 til og med gnr/bnr 71/222, samt langs gnr/bnr 71/90 og 91, dersom dette er påkrevd for at kravene til utendørsstøynivå skal komme i samsvar med T-1442.

Framtidige boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal etableres med støyskjermingstiltak slik at krav til innendørs og utendørs støynivå er i samsvar med T-1442/NS8175 og forventet framtidig støy fra veier/gater. For offentlige bygninger innenfor O/T2, BH1, O/T3 og O/T6 og O/T/P kreves det at minimum 80% av utendørsarealet som er beregnet til opphold og lek skal ligge innenfor kravene i T-1442.

Støyskjermingstiltak skal i hovedsak integreres som del av utendørsanlegg eller som del av boligen/fasaden når disse planlegges.

2.7 Krav til energibruk i bygninger

2.7.1 Nærvarmeanlegg/bærekraftige energikilder

Det skal vurderes om nybygg innenfor planområdet skal knyttes til et nærvarmeanlegg eller baseres på alternative og bærekraftige energikilder kombinert med lav energiforbruk. Denne vurderingen og beslutningen skal tas i forbindelse med byggesøknader.

2.8 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet

Det skal ved utforming og valg av materialbruk før utbygging og ved bruk av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger samt lavt årlig energiforbruk.

2.9 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Det sla tilstrebes at alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak og avviket skal begrunnes.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

3.1.1 Tilpasning

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

3.1.2 Krav til uteareal og soleksponering

Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Privat og felles uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

3.1.3 Dagslys fra to sider

Boligene skal gis en slik utforming at minst 80% får dagslys fra to sider, fortrinnsvis fra to motsatte sider som gjennomgående leiligheter gir. Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller øst.

3.2 Boligbebyggelse (1110)

3.2.1 Boliger B1 til B5

Det tillates bygget eneboliger eller boliger med en utleieenhet innenfor utnyttelsesgraden på maks. BYA= 30% inkl. parkering/carport/garasje, maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over tilstøtende terrengnivå. Det tillates oppført garasje med inntil 50 m² for eneboliger. Det skal opparbeides min. 25 m² privat støyskjermet utendørsareal pr. bolig. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser pr. enebolig og en i tillegg for utleieenheten på egen tomt.

3.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)

Innenfor området BKS skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Dette kan være rekkehus, sammenkjedet hus, 2- og 4-mannsboliger med felles innvendige eller utvendige trappeløsninger. Det vises til krav om detaljregulering jf. 2.1.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 50% (%-BYA=50%) av tomtas nettoareal (ferdig tomt), inklusive parkering, garasje/carport og bod.

I området tillates det oppført bygninger med maks. høyde på 9,5 m fra tilgrensende terrengs laveste nivå.

For hver bolig skal det opparbeides utendørs oppholdsareal (MUA) og privat utendørs oppholdsareal i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. Det skal være en nærlekeplass på min. 150 m² innenfor området. Det samlede utendørsarealet skal opparbeides med tanke alle aldersgrupper inkl. barn/unge, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.

Det kreves minimum 1 biloppstillingsplasser pr. bolig (garasjeplass/carport medregnet) og 0,5 plasser pr. bolig som felles gjesteparkeringsplasser. Det skal avsettes minst 1 sykkelparkering pr. boenhet

3.4 Sentrumsformål (1300)

3.4.1 Sentrumsformål S1

Innenfor området tillates det etablert bolig, forretning, kontor og lokaler til tjenesteyting (kafé, kultur, frisør, medisinsk behandling, kroppspleie og liknende) alene eller som blanding. Industri/lager og dagligvarehandel er ikke tillatt.

Maks. bygningshøyde er 12,3 m målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette.

Bebyggelsen skal ikke legges lengre enn 17 m fra FT1 (langs Høgahaug) og o_GSF1 (langs Frakkagjerdvegen), og minst 3 m fra gang-sykkelvegen.

Det tillates et volum på maks. BRA 8.500 m² innenfor høydebegrensninger. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak. Parkeringsarealer til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke. Arealer som er helt eller delvis under terreng medregnes.

Det skal etableres en gangforbindelse i vest (innenfor H410_1), som knytter sammen fortauet ved Høgahaug (o_FT1) med gatetun sør for Hamrane (H410_2), jf. punkt 8.2. For øvrig vises det til krav i punkt 2.1

Minimum 50% av boligene skal tilfredsstillere kravene til universell utforming.

3.4.2 Sentrumsformål S2

Innenfor området tillates det etablert bolig, forretning, kontor og lokaler til tjenesteyting (kafé, kultur, frisør, medisinsk behandling, kroppspleie og liknende) som blanding. Industri-/lager er ikke tillatt.

Maks. bygningshøyde er 14,7 m målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette. Adkomstområde med parkering, trapp/heis skal fortrinnsvis være atskilt for boliger og øvrige formål.

Bebyggelsen skal ikke legges lengre enn 17 m fra o_GSF1 mot øst (langs Frakkagjerdvegen) og o_FT4 (fortau langs Hamrane), og minst 3 m fra gang-sykkelvegen og 4 m fra fortauet.

Det tillates et volum på maks. BRA 13.300 m² innenfor høydebegrensninger. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak. Parkeringsarealer til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke. Arealer som er helt eller delvis under terreng medregnes.

For hver bolig skal det opparbeides minst 20 m² utendørs oppholdsareal (MUA) og 5 m² privat utendørs oppholdsareal. Det skal være en nærlekeplass på min. 150 m² innenfor området. Det samlede utendørsarealet skal opparbeides med tanke alle aldersgrupper inkl. barn/unge, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6. Minimum 50% av boligene skal tilfredsstillere kravene til universell utforming.

Det skal etableres en gangforbindelse i vest (innenfor H410_1), som knytter sammen fortauet ved Høgahaug (o_FT1) med gatetun sør for Hamrane (H410_2), jf. punkt 8.2. For øvrig vises det til krav i punkt 2.1

3.4.3 Sentrumsformål S4

Innenfor området tillates det etablert bolig, forretning, kontor, industri-/produksjonslokaler, lager og lokaler til offentlig og privat tjenesteyting (kafé, kultur, frisør, medisinsk behandling, kroppspleie og liknende) som blanding. Utendørslagring og dagligvarehandel er ikke tillatt.

Maks. bygningshøyde er 14,7 m målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette. Adkomstområde med parkering, trapp/heis skal fortrinnsvis være atskilt for boliger og øvrige formål.

Bebyggelsen skal ligge minst 3 meter fra o_FT3 (langs Frakkagjerdvegen), og 6 m fra FT8, Rundhaug (i nord).

Det tillates et volum på maks. BRA 9.400 m² innenfor høydebegrensninger. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak. Parkeringsarealer til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke. Arealer som er helt eller delvis under terreng medregnes.

For hver bolig skal det opparbeides utendørs oppholdsareal (MUA) og privat utendørs oppholdsareal i samsvar med kommuneplanbestemmelsene.. Det skal være en nærlekeplass på min.150 m² innenfor området. Det samlede utendørsarealet skal opparbeides med tanke alle aldersgrupper inkl. barn/unge, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6. Minimum 50% av boligene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

For øvrig vises det til krav i punkt 2 og punkt 6.

3.5 Offentlig/privat tjenesteyting (1160) – O/T1 til O/T 6

3.5.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor området O/T1 tillates det etablert boliger, kontor-, opplærings- og verksteds-/produksjonslokaler med tilhørende funksjoner. Det tillates kun boliger som er avhengig av øvrige funksjoner innenfor området. Det tillates et volum på maks. BRA 16.600 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 12,3 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak. Eventuell utendørslagring skal skje på arealer som skjermes mot boliger og offentlig veg (o_KV2).

Det skal etableres en gangforbindelse i den østlige delen av området som knytter sammen fortauet ved Høgahaug (o_FT1) med gatetun sør for Hamrane (H410_2), jf. punkt 8.2.

Innenfor området O/T2 tillates det etablert barnehage, undervisnings-, opplærings- eller kontor-, lokaler med tilhørende funksjoner. Det tillates et volum på maks. BRA 2.000 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 7 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak.

Innenfor området O/T3 tillates det etablert undervisningslokaler med tilhørende funksjoner. Det tillates et volum på maks. BRA 10.000 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 10 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak.

Innenfor området O/T4 tillates det etablert idrettsbygg, trenings- og undervisningslokaler med tilhørende funksjoner. Det tillates et volum på maks. BRA 11.000 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 12,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak.

Innenfor området O/T5 tillates det etablert klubbhus-/forsamlingslokaler med tilhørende funksjoner. Det tillates et volum på maks. BRA 700 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 7 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak.

Innenfor området O/T6 tillates det etablert undervisningslokaler med tilhørende funksjoner. Utnyttelse av området skal avklares i detaljreguleringsplan for området. Høydebegrensningen er maks. 12,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate/lett skrånende tak. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser innenfor arealet med adkomst fra o_KV 8 og kjøremønster skal etableres slik at større kjøretøy kan snu uten å rygge innenfor p-plassen.

3.6 Barnehage (1161) – BH1

3.6.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor område BH1 tillates det etablert barnehage med tilhørende utearealer, boder, parkering og hente-/bringe-plasser. Det tillates et volum på maks. BRA 1.100 m² på tomta innenfor høydebegrensningen som er maks. 6 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha flate tak, pulttak eller lett skrånende tak. For parkeringskravet vises det til punkt 2.4.3. Parkeringsarealer til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke. Arealer som er helt eller delvis under terreng medregnes.

3.7 Idrettsanlegg (1400) – IA1, IA2 og IA3

Innenfor områdene IA1 tillates det friidrettsanlegg og innenfor IA2 og IA3 tillates det etablert fotballbane i samsvar med normer og krav fra Kulturdepartementet og idrettsorganisasjoner.

Utendørsanleggene skal betjene og fungere sammen med O/T-formålene i planen med hensyn til støttefunksjoner, som garderobe, WC, lager og lignende. Det er ikke krav om egne parkeringsplasser, da parkeringsbehovet skal dekkes i de offentlige parkeringsarealene og eventuelt innenfor O/T-områdene.

3.8 Lekeplass (1610)

Innenfor område o_Lek skal det opparbeides nærlekeplass i samsvar med kommunens krav.

3.9 Kontor/industri/lager (1800)

Området K/I/L tillates brukt til utendørsanlegg knyttet til kontor/industri/lager. Det tillates ikke bygninger eller anlegg på arealet.

3.10 Bolig/tjenesteyting, B/T1 og B/T2 (1803)

3.10.1 B/T1

Innenfor området B/T1 tillates det etablert boliger med tilhørende støttefunksjoner. Støttefunksjonene kan inneholde felles oppholdsrom, behandlingsrom, kontor og liknende samt carport/garasje.

Utnyttelse av området skal avklares i detaljreguleringsplan. Høydebegrensningen er maks. 8,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene skal ha pulttak eller lett skrånende tak.

Innenfor området B/T1 skal det gis adkomst for kjøretøy (vedlikehold) til nordre kunstgressbane. For øvrig vises det til krav i punkt 2.1.

3.10.2 B/T2

Innenfor området B/T2 tillates det etablert boliger med tilhørende støttefunksjoner. Støttefunksjonene kan inneholde felles oppholdsrom, behandlingsrom, kontor og liknende samt carport/garasje.

Utnyttelse av området skal avklares i detaljreguleringsplan. Høydebegrensningen er maks. 8,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller lett skrånende tak.

3.11 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

3.11.1 O/T/P

Innenfor området O/T/P tillates det etablert funksjoner til offentlig/privat tjenesteyting inkludert skole i kombinasjon med parkeringsanlegg under terreng/bygninger.

Det tillates et volum på maks. BRA 3.200 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 10,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå. Dersom terrenget senkes med ca. 3 meter kan maks. volum økes til BRA 4.800 m² innenfor høydebegrensningen som er maks 10,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå.

Det tillates parkeringskjeller i flere nivå under dagens terreng. Parkeringsanlegg skal utføres slik at inn-/utkjørselen legges til offentlig veg o_KV3 i vest eller sør på en trafikksikker måte.

Parkeringsarealer til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke. Arealer som er helt eller delvis under terreng til andre formål en parkering skal medregnes.

3.11.2 T/I/F

Innenfor området T/I/F tillates det etablert funksjoner til offentlig/privat tjenesteyting inkludert skole i kombinasjon med idrettsanlegg og friområder.

Utnyttelse av område skal avklares i detaljreguleringsplan. Høydebegrensningen er maks 10,5 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (2011)

Områdene skal nyttes til offentlig/felles kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet. Det tillates direkte avkjørsler fra følgende kommunale veger: o_KV3, o_KV5, o_KV6, o_KV8, o_KV9, o-KV10. For øvrige offentlige veger tillattes det kun avkjørsler som er vist i planen, ev. senere detaljreguleringsplaner.

Ingen kjøreveger skal ha stigning større enn 1:12 og skal utformes etter kommunens norm. Teknisk plan for disse skal godkjennes av kommunen sammen med planer for infrastruktur som ligger i bakken.

Teknisk plan for framtidig (o_KV1) Frakkagjerdvegen med tilhørende sykkelveg og fortauer, opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen. Frakkagjerdvegen, (o_KV1) dimensjonert for maks. fart 40 km/t.

Rabattene langs o_KV1 mellom Hamrane og plangrensen i nord skal beplantes med gatetrær.

Rabatten langs vest- nordsiden av Frakkagjerdvegen kan beplantes i samsvar med kravene om sikt. Det tillates også etablert et gjerde på aktuelle delstrekninger i kombinasjon med beplantningen for å hindre krysning av gate utenom gangfeltene.

Veg o_KV5 skal være adkomsten til gnr. 71/90, og 71/91 med endret avkjørsel til o_KV 4 (Fjellhaug).

Veg o_KV6 skal være adkomsten til B/T 2. Vegen kan stenges i nærheten av Fjellhaug dersom stig, sikt og andre trafikale forhold tilsier at dette er den beste løsningen.

Veg o_KV7 skal være den sentrale adkomsten til O/T 3 til O/T 6 og etableres med enveis kjøreretning dvs. inn fra nord og ut fra sør.

Veg o_KV8 skal være framtidig adkomst til O/T 6, samtidig som den gir adkomst til O/T 5 og åpner for nyttekjøring til O/T 4.

4.2 Fortau (2012)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortauene skal utformes som vist i reguleringskartet, og med oppgitt bredde i plankartet. Fortauene skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

4.3 Sykkelveg med fortau (2015)

Området skal benyttes til offentlig sykkelveg med fortau og skal utformes som vist i reguleringskartet. Sykkelveg med fortau skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen og vedlikeholdes av kommunen.

4.4 Gang-/sykkelveg (2015)

Området skal benyttes til offentlige gang-/sykkelveger. Gang-/sykkelvegene skal utformes som vist i reguleringskartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen og vedlikeholdes av kommunen.

4.5 Gangveg/gangareal (2016)

Området o_G1 skal benyttes til gangveg/gangareal som er kjørbart for nyttekjøring fram til O/T 4 og T//F (varetransport/leveranser, sykebil etc.). Alle gangveger opparbeides etter planer godkjent av kommunen og vedlikeholdes etter opparbeidelsen av kommunen.

4.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn tekniske anlegg skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg, som en del av terreng og landskapstilpasningen vegen, og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

Annen veggrunn grøntareal skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg. Arealene skal være offentlige og skal vedlikeholdes av kommunen.

4.8 Busstopp (2025)

Busstopp skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg (o_KV1) og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.9 Leskur (2026)

Leskur skal opparbeides som del av busstopp samtidig med tilgrensende veg (o_KV1) og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.10 Parkering (2080)

Innenfor område o_P1, o_P3, o_P4 og o_P5 skal det etableres offentlige parkeringsplasser.

Innenfor o_P1 kan det også anlegges parkeringsplasser i flere nivå under terreng. Et slikt p-anlegg kan ha adkomst fra o_KV2 og o_KV3.

Parkeringsplassen f_P2 er en felles parkeringsplass for B/T2, primært for ansatte og besøkende.

Innenfor o_P3 er det hente- og bringe funksjon med bussholdeplasser den premissgivende funksjonen. Kjøreretningen skal være enveis dvs. inn fra nord og ut fra sør. Det skal anlegges parkeringsplasser for personbiler på den midtre delen av området.

Innenfor o_P4 skal det opparbeides parkeringsplasser primært for idrettsfunksjonen og avkjørselen fra Høievegen skal kunne benyttes av biler til drift av idretts- og friområder.

Innenfor o_P5 skal det opparbeides parkeringsplasser og snuplass dimensjonert for buss.

Parkeringsplassene skal utformes sammen med tilgrensende arealer. Området skal opparbeides etter byggeplan (detaljplan) godkjent av kommunen.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.4 Turveger (3031)

Turveg TV1, TV2, TV3 og TV4 skal beholdes/fornyas i forbindelse med opparbeidelsen av IA3, T//F, o_P4 og B/T1.

Turveger skal ha fint gruset overflate med en minimumsbredde på 2,5 m og være i størst mulig grad universelt tilrettelagt. Turvegene skal opparbeides etter detaljplan godkjent av kommunen. Turveg TV2 skal være kjørbart fra o_KV9 til T//F og fungere utelukkende som adkomst til idrettsanlegget for vedlikehold/ utrykning, med bredde på 3 m.

5.5 Friområder (3040)

Områdene FRI 1 til FRI 12 er offentlige, og skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Dette gjelder særlig for FRI 1 til FRI 3. Øvrige arealer kan tilpasses omkringliggende funksjoner. Friområder skal opparbeides etter detaljplan godkjent av kommunen.

6 Rekkefølgekrav

6.1.1 Oppgradering av Frakkagjerdvegen

Oppgradering og realisering av infrastruktur er nødvendig for videre utbygging av Frakkagjerd området. Dette krever offentlig og privat medvirkning og kostnadsdeling av de områder som utløser behovet.

Det vises til bestemmelser i kommuneplanen kap. 6.2 Skeiseid, godkjent den 08.09.2015 vedrørende krav om oppgradering av Frakkagjerdvegen, hovedtilkomstvegen i planområdet.

12. På B18 Skeiseid skal det ikke byggjast meir enn 100 bustader før det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet for av- og påkøyrse til E134. Dette inkluderer kapasitet på tilkomstvegar mellom B18 og E134, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.

Det vises til konkret tilknytning av delementer for Frakkagjerdvegen til konkrete områder i planforslaget, jfr. punkt 6.1.2 til 6.1.6.

6.1.2 Gang- og sykkelveger og avkjørsler langs S1, S2 og S4

Før det kan tillates nybygg eller større endringer av eksisterende bygninger innenfor S1, S2 og S4 skal gang- og sykkelveger og avkjørsler, vist i plan, som hører til de respektive områdene S1, S2 og S4 være opparbeidet på den siden av Frakkagjerdvegen hvor utbyggingen skjer. Utbyggingen skal skje i samsvar med reguleringsplanen og byggeplaner godkjent av kommunen.

6.1.3 Rundkjøring ved Hamrane

Før det kan tillates nybygg eller større endringer av eksisterende bygninger innenfor O/T1, O/T3, OT/P, B/T1, B/T2, S2 eller S4 skal omlegging til rundkjøring i krysset o_KV1/ o_KV2/ o_KV4 (inklusive fortau langs det arealet som skal utbygges) være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

6.1.4 Parkeringsplass (o_P3) med av- og påstigningssone (o_KV7) og undergang under Frakkagjerdvegen

Før skolen tillates utvidet innenfor O/T3 eller O/T6 skal det etableres av- og påstigningssone samt parkeringsplassen, o_P3/o_KV7, som skal betjene O/T3, O/T4, IA1 og O/T6 på vestsiden av Frakkagjerdvegen. Det skal samtidig bygges sammenhengende sykkelveg med fortau, GSF2 og GSF3 fra rundkjøringen og til og med o_P3/o_KV7.

6.1.5 Ny adkomst til ungdomsskolen

Før skolen innenfor O/T6 tillates utvidet skal det etableres ny adkomst, OKV8 slik som vist i planen. Samtidig skal den kjørbare gangvegen (o_G1) føres videre mot nord, forbi O/T5 (klubbhuset), slik at den kan benyttes som vareatkomst til Sysco-Arena. Parkeringsplassen for ungdomsskolen skal knyttes til denne adkomsten og organiseres slik at det er mulig å snu med lastebil/buss mellom parkeringsplassene uten rygging inne på område. Samtidig skal sykkelveg med fortau GSF3, GSF4 og GSF5 fra o_P3 til Høievegen opparbeides på nordsiden.

6.1.6 Ny adkomst fra Høievegen til tjenesteyting/idrettsanlegg/friområder (T/I/F) og idrettsanlegg (IA3)

Før bygging innenfor T/I/F eller IA3, skal ny adkomst fra Høievegen med parkeringsplasser (o_P4) opparbeides. Løsningen skal også sikre adkomst for kjøretøy (vedlikehold/utrykning) til baner.

6.1.7 Gang- og sykkelveg langs Høievegen

Før skolen på O/T6 tillates utvidet eller nybygg tillates etablert innenfor T/I/F skal eksisterende g/s-veg langs Gamle Høievegen opparbeides som vist på plankart med vegbredde 3,5 m fra Frakkagjerdvegen til o_KV9.

6.1.8 Gangforbindelse- og nærmiljøanlegg ved B/T2 og f_P2 (Fjellhaug)

Før det tillates tatt i bruk nye bygninger innenfor B/T2 skal det opparbeides et nytt nærmiljøanlegg med ballbane, lekeplass, skjermet oppholdsareal for barn og voksne egnet for mindre arrangement (velforeninger, grilling o.l.) innenfor tilgrensende regulert friområde (plan 200044 Asparhaug). Detaljreguleringsplan for område skal vise høyder, overflater, vegetasjon, gjerde, belysning m.m. også for felles parkeringen f_P2 hvor gangforbindelsen, GS4 sikres nord-sør og slik at den kan videreføres på nordsiden av Fjellhaug.

7 BESTEMMELSESONMRÅDER, § 12-7

7.1 Midlertidige anleggsområder, områder til rigg/drift

Midlertidig anleggsområde skal benyttes til terrengforandringer, deponering av masser i anleggsfasen. Arealene innenfor O/T 6 og o_P3 kan benyttes til lager av masser, utstyr og etablering av riggområder. Områdene skal være tilbakeført så nært som mulig til tidligere tilstand innen 6 måneder etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssoner - Frisikt

Frisiktssoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Frisiktssoner på byggeområder kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegens planum for gjerde, murer og beplantning.

8.2 Infrastruktursone – H410_1 og H410_2 - universell gangforbindelse gjennom S1, S2 og O/T 1, B/T1 og O/T3

Det skal etableres en gangforbindelse i vest som knytter sammen fortauet ved Høgahaug (o_FT1) med gatetun (H410_2) sør for Hamrane ved skolen (O/T3), til gangvegen o_G1. Gangforbindelsen skal være universelt utformet for strekningen under ett, med en minimumsbredde på 3,5 meter. Den skal ligge mellom kote 44 ved Hamrane og kote 50 ved o_FT1. Gangforbindelsen skal være allmenn tilgjengelig hele døgnet, med egen belysning. For strekningen Hamrane – o_G1 skal arealet mellom bygningene opparbeides som gatetun/oppholdsareal, hvor kjøring er tillatt på de gående/lekende sine premisser.

8.3 Infrastruktursone – H410_3 og H410_4 – park/oppholdsarealer ved S2 og O/T 1

Det skal etableres park/grøntarealer innenfor arealene i tilknytning til gangforbindelsen. Arealene skal være tilgjengelig fra gangvegen og bør være tilgjengelig fra tilgrensende arealer på minimum 2 punkt for hvert område. Arealene kan benyttes til skråninger (utjevning høydeforskjell) og skal inneholde arealer til opphold/lek. Krav til utendørsarealer knyttet til boliger (innenfor S1) kan dekkes innenfor arealene.