

Planbeskrivelse for:

Detaljreguleringsplan Sandsbråtan, planid 2017005, Sigdal kommune



Utarbeidet av:

Blink Hus Arkitekter AS, Tønsberg.

Utarbeidet: Påbegynt 08042018

Sist revidert: 22.05.2018

Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget	2
1.1 Sammenheng.....	2
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep	3
1.2.1 Skisse eksisterende situasjon	3
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep	3
1.3 Forslagets nøkkelopplysninger	4
2 Faktadel	6
2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst).....	6
2.2 Planstatus	6
2.3 Stedsanalyse.....	8
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse	8
2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	9
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder	9
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser	12
2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget	13
2.5 Konsekvenser av planforslaget.....	15
2.5.1 Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget	15
3 Forslagsstillers argumentasjon	21
3.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse.....	21

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammenheng

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for 34-38 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I arbeidet med illustrasjonsplanen, viste det seg at planområdet fint kan romme flere enheter enn hva som ble opplyst i oppstartsvarselet. Forslaget viser nå 13 rekkehus og 22 eneboliger. Flere tomter egner seg godt for tomannsboliger, derfor er anslaget satt fra 34 til 38. Tomtene vurderes til å være store, attraktive, solrike og med utsikt til Andersnatten og Soneren.

Planforslaget er en videreutvikling og omarbeiding av eksisterende reguleringsplan fra 2008 – planid. 2013003.

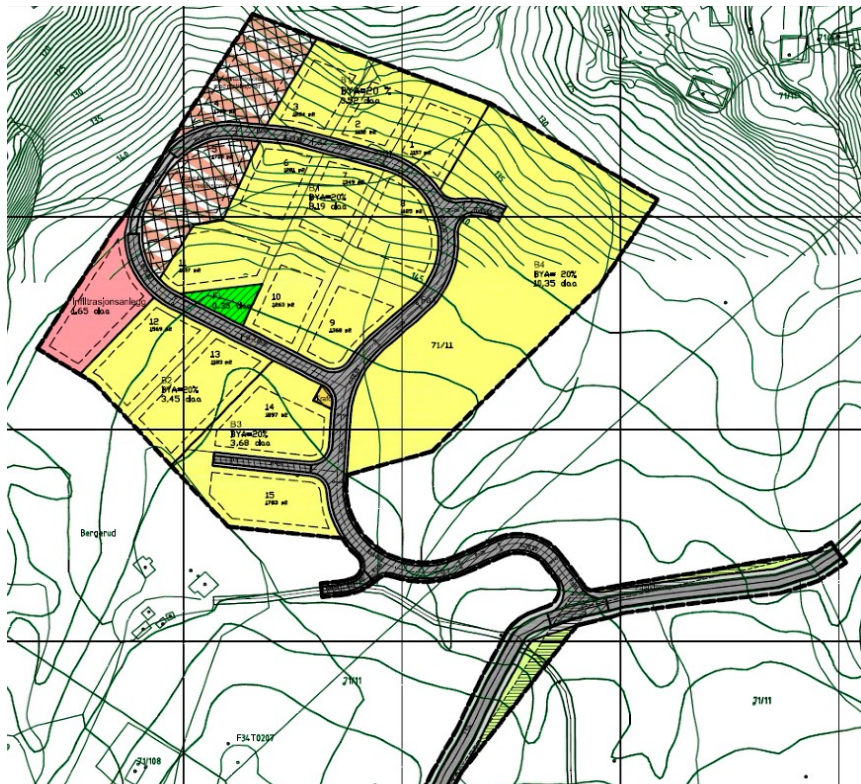
Planomriset og kryss til fv.134 er minimalt endret fra 2008 på grunn av overgang til nytt koordinatsystem.

Atkomstvegen er omarbeidet og det er lagt opp til mer grønnstruktur og lekeareal. Formålet frittliggende småhusbebyggelse beholdes og økes i areal, kombinasjonsformålet og infiltrasjonsanlegg fjernes og det innføres nye formål for konsentrert småhusbebyggelse i syd og vest.

Det planlegges avløp til sjøledning i Soneren som fører avløpsvann og kloakk til offentlig renseanlegg. Det er derfor ikke lenger nødvendig å opprettholde formålet infiltrasjonsanlegg.

1.2 Eksisterende og fremtidig situasjon

1.2.1 Skisse eksisterende situasjon

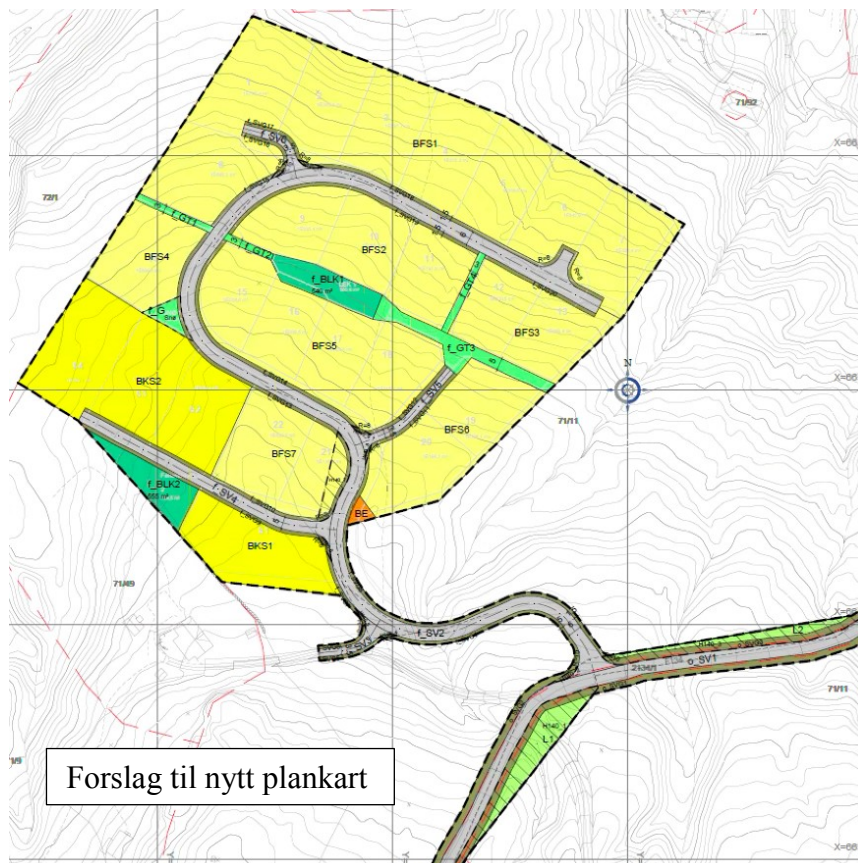


Gjeldende plankart

1.2.2 Skisse av fremtidig situasjon

Eksisterende reguleringsplan foreslås endret med hensyn til vegtrasé på grunn av terrengtilpasning, slik at vegen får akseptable stigningsforhold og utvidelser av byggeområdene.





1.3 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

Blink Hus Sigdal AS, Bruveien 12 - 3055 Krokstadelva,
v/Roar Koppergård, tlf.: 32 71 14 90, epost: roar@blinkhus-sigdal.no

Fagkyndig:

Blink Hus Arkitekter AS, Fayesgate 7 - 3110,
v/Eyolf Angell-Eriksen, tlf.: 333 00 818 / 954 55 505, epost: eyolfae@blinkhus-arkitekter.no

Eieropplysninger

Gnr. 71, bnr. 11.

Rolf Hagajordet.

Berørte veiarealer – Sigdal kommune.

Arealstørrelse – planområdePlanområdet totalt: 44048 m²

Areal for hvert formål:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)	f_SVG17	51,5
BE	73,28	f_SVG18	235,89
BFS1	10942,49	f_SVG19	180,59
BFS2	3190,18	o_SVG2	336,8
BFS3	1978,49	f_SVG20	79,44
BFS4	1385,41	o_SVG3	337,69
BFS5	4155,46	f_SVG4	157,67
BFS6	2457,25	SVG5	47,32
BFS7	2035,3	SVG6	39,87
BKS1	1649,75	f_SVG7	55,2
BKS2	4137,54	f_SVG8	284,29
f_BLK1	540,31	f_SVG9	174,83
f_BLK2	554,56	Sum areal denne kategori:	9214,7
Sum areal denne kategori:	33100,03		
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukt	Areal (m ²)	§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
o_SV1	1404,72	f_G	130,07
f_SV2	3197,9	f_GT1	105,65
SV3	136,07	f_GT2	65,17
f_SV4	605,59	f_GT3	520,68
f_SV5	191,12	f_GT4	111,85
f_SV6	131,34	Sum areal denne kategori:	933,42
o_SVG1	716,66		
f_SVG10	174,2	§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål sam	Areal (m ²)
f_SVG11	76,81	L1	534,79
f_SVG12	73,12	L2	265,44
f_SVG13	243,67	Sum areal denne kategori:	800,22
f_SVG14	182,11		
f_SVG15	56,87	Totalt alle kategorier: 44048,38	
f_SVG16	43,43		

Utnyttelse m. m.

Prosent bruksareal - BRA = 30 % for BFS1 – 7

Prosent bruksareal – BRA = 30 % for BKS1 - 2

Antatt antall boenheter: 34-38

Antatt boligtype: eneboliger, tomannsboliger og rekkehus

Parkering

Parkering skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Sigdal kommune. Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser på terreng: 68 - 76 stk.

Plasser for sykkelparkering: 34 - 38 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planavdelingen har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

«Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning»

Kunngjøring og varsling.Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 07.11.17 i Bygdeposten og på www.sigdal.no

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 03.11.2017

2 Faktadel

2.1 Bakgrunn

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for 34-38 boenheter organisert som frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende felles uteoppholdsarealer/lekeplasser, parkering og gangveier/grønnstruktur. Området omfattes av gjeldende reguleringsplan fra 2008 – planid 2013003 for boligformål. Utbygger/forslagstiller Blink Hus Sigdal AS ønsker mer variert bebyggelse og definere høyere utnyttelse enn eksisterende plan la opp til. Det var nødvendig å legge om veien for å ivareta akseptable stigningsforhold med den nye tomtedelingen. Endringene tilsier ny vurdering etter Naturmangfoldloven, som trådte i kraft i 2009. Det er derfor nødvendig med en ny detaljreguleringsplan med hovedformål boligbebyggelse. Formålene er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planavdelingens kommentarer og/eller suppleringer

2.2 Planstatus

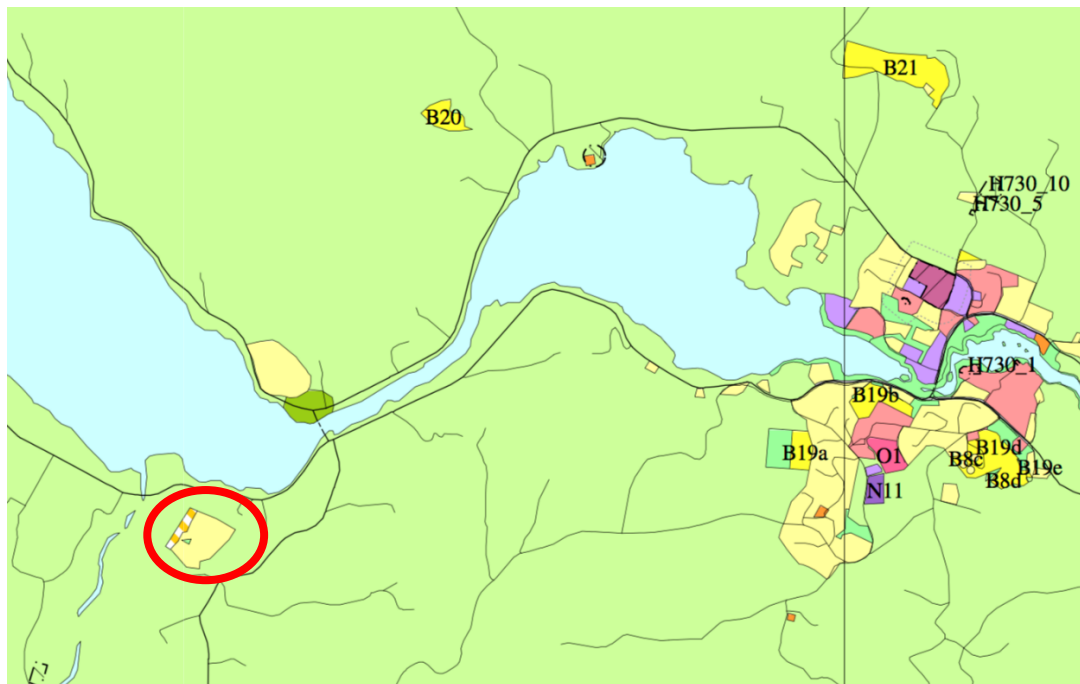
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, av 12.06.2015.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, av 20.09.1995
- Statlig planretningslinje for klima -og energiplanlegging i kommunene, av 04.09.2009
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, av 26.09.2014
- Kulturminneloven av 15.02 1979, rev. 01.01.2018
- Naturmangfoldsloven av 1. juli 2009, rev 01.01.18

Gjeldende overordnede planer

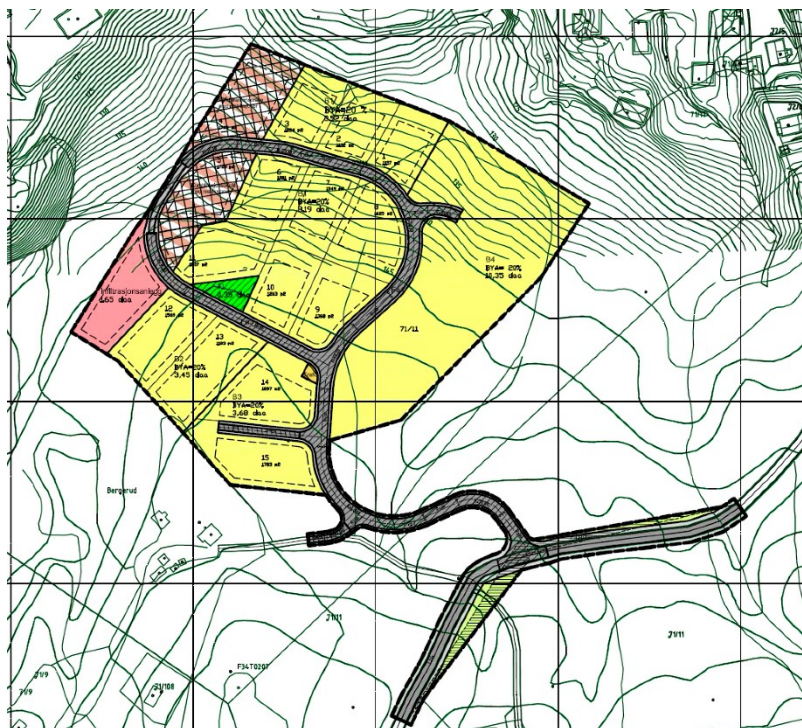
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 22.03.2018, der området er avsatt til boligbebyggelse og kombinerte formål. Det nye planforslaget viderefører ikke kombinert formål og infiltrasjonsanlegg.



Kommuneplanens arealdel.

Gjeldende regulering

Området er regulert til boligformål i reguleringsplan for Sandsbråtan, planid 2013003, Vedtatt 2008



Pågående planarbeid

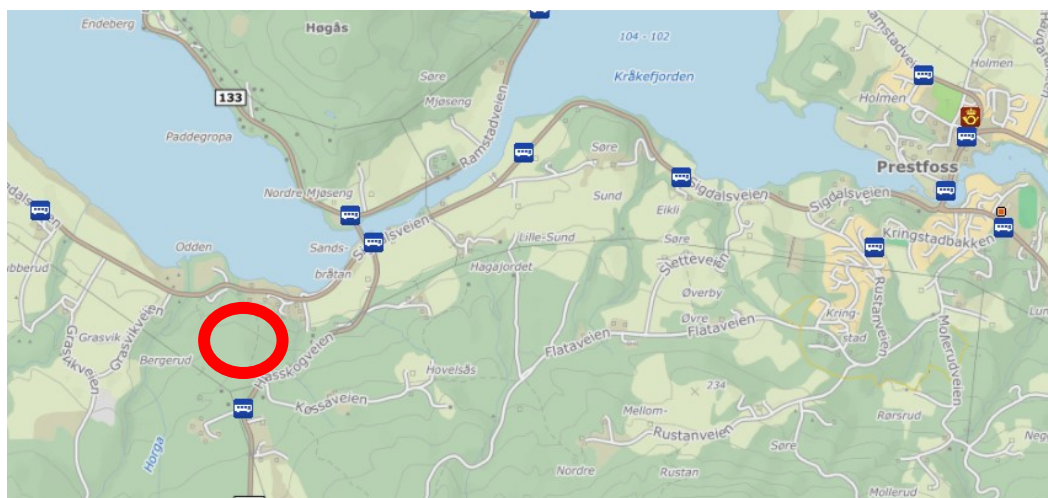
Det er ikke registrert annen pågående – eller varslet oppstart av detaljreguleringsarbeid i området.

Kommentarer og/eller suppleringer

2.3 Stedsanalyse

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Planområdet ligger på Sandsbråtan, syd for innsjøen Soneren og rv.287 og vest for fv.134, grenser i vest mot et uregulert sandtak. Planområdet er frem til i dag blitt benyttet til skogsdrift. Omkringliggende areal er et utpreget kulturlandskap med gårdsbebyggelse og enkelte boliger spredt omkring. Prestfoss ligger ca. 3 km i luftlinje mot øst. Planområdet orienterer seg i hovedsak mot nord, men også mot vest. Nordorienteringen er jevnt fallende fra kote 160 til 129 moh mot Soneren i nord og har utsikt mot Andersnatten og Soneren. Mot vest er terrenget fallende fra kote 155 til 145 moh



Stedsanalyse 1



Stedsanalyse 2

2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

I samsvar med retningslinje under punkt 1.1.2, i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, sikres det at området vil inneholde varierte familievennlige boenheter. For dette planforslaget innebærer det anslagsvis: 34 – 38 boenheter på over BRA 100 m² bygget som eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det sikres parkeringsdekning og minste uteoppholdsareal(MUA) i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Planforslaget sikrer at det etableres leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Utearealene vil få gode solforhold og blir trafikksikre. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10. Bygninger skal tilpasses terrenget. Tillatt grad av utnytting er maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende). Mønehøyde beregnes etter TEK17 – Måleregler.

Beregning av samlet krav til MUA i h.h.t. kommuneplanens arealdel. For lekearealer er det beregnet forholdsmessige krav. Beregningsgrunnlag: 34 boenheter, BRA >100m ² .		
Arealkategori	Beregning	Arealkrav m ²
Privat uteoppholdsareal		
Frittliggende småhus > 100m ²	100 m ² /boenhet x 22	2200
Konsentrert småhusbebyggelse	Min. 8m ² /boenhet x 12	96
Felles uteopphold		
Konsentrert småhusbebyggelse	Inntil 92 m ² /boenhet x 12	1104
Arealer for lek		
Sandlekeplass	1 m ² /boenh. x 34	34
Kvartalslekeplass	1500 m ² x (34/150)	340
Ballfelt og nærmiljøanlegg	1000 m ² x (34/150)	226
Sentralt lekefelt	5000 m ² x (34/500)	340
Samlet krav til MUA, lek og uteopphold		4340

Tabellen viser at det samlede kravet til lek og uteopphold blir 4340 m² for det illustrerte prosjektet. Tilgjengelig MUA framgår av følgende tabell:

Tilgjengelig uteoppholdsareal	
Uteoppholdsareal på terreng (privat + felles), rekkehus (felt BKS1, BKS2)	1200
Areal for lek på terreng	940
Privat uteoppholdsareal på terreng (felt BFS1 – BFS7)	2200
Privat uteoppholdsareal på balkong (felt BKS1 og BKS2)	0
SUM lek og uteoppholdsarealer	4340

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder.

Disposisjonsplanen viser hva området disponeres til. Det er på denne illustrasjonen vist boligbebyggelse med omriss på gul farge, grønnstruktur/lek med grønn farge og veier med grå farge.



Disposisjonsplan - underlag for utomhusplan og illustrasjonsplan



Utsnitt av plankart.

Typisk bebyggelse



Rekkehus BKS1 og BKS2



Moderne eneboliger BFS1, BFS2 OG BFS3



Tradisjonelle eneboliger BFS4, BFS5, BFS6 OG BFS7

Typiske rekkehus for planområdet i to etasjer og mønehøyde 8,0 meter.

Områdets utnyttelse regnes i %BRA – som er bruksareal /formålsareal*100. Dette er en god måte å beregne utnyttelse på, siden store deler av byggeområdene skal benyttes til uteoppholdsarealer. Utnyttelsen foreslås i henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.1.2 –Tillatt grad av utnyttning er maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende).

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Bruk

Boligområder med variert bebyggelse som eneboliger og rekkehus i 2 etasjer.

Boligutforming og bokvalitet

Boliger utformes som eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, tilpasset terreng. Det vil bli foreslått boliger med sokkel/underetasjer der terrenget faller tilstrekkelig og det er tiltenkt boliger for flatt terreng på den sørlig del. Det legges opp til både moderne boliger med flatt tak og saltak i nord og tradisjonelle boliger med saltak eller valmtak i sør. Boliger for flatt eller svakt skrånende terreng, er tenkt uten kjeller.

Landskap/ Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Terreng planeres med skjæringer og fyllinger innenfor byggeformålene. Felles uteoppholdsarealer planeres til svakt fallende terreng og lekeplasser planeres til svakt fallende og maks fall på 1:5. Alle private uteoppholdsplasser anlegges med plen. Felles uteoppholdsplasser som lekeplasser og grønne plener skal planlegges og vises i en utomhusplan med arealoversikt som skal godkjennes før rammesøknad godkjennes. Det kan anlegges gangvei i grønnstruktur, fast dekke med slitelag av grus eller asfalt.

Skjæringer og fyllinger vises på illustrasjonsplanen og modellfoto.

Trafikkforhold

Kryss med Fv.134 er regulert med bredde, radius, annen veggrunn – teknisk anlegg og hensynssoner/frisikt i henhold til Statens vegvesens normaler (SWECOs trafikknotat). Kryss inne på planområdet er utformet etter kommunal vegnorm.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Hensynssone H140 Frisiktssone ved avkjørsler etter kommunal norm og etter Statens vegvesens norm på plankartet.

Miljøfaglige forhold (overvannshåndtering og støy)

Overvann dreneres ut på terreng. Bekkene er utenfor planområdet. Planområdet er ikke utsatt for støy.

Risiko og sårbarhet

Planområdet er ikke støyutsatt – kfr. Statens vegvesens støysonekart for 2015.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Gangvei, fellesuteoppholdsarealer og lekearealer skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet.

Dokumentasjonskrav

Rapport– trafikkanalyse, teknisk detaljplan for kryss - vurdering fra Statens vegvesen, VA-plan godkjennes av Mattilsynet.

Byplans kommentarer og/eller suppleringer

2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget

Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.



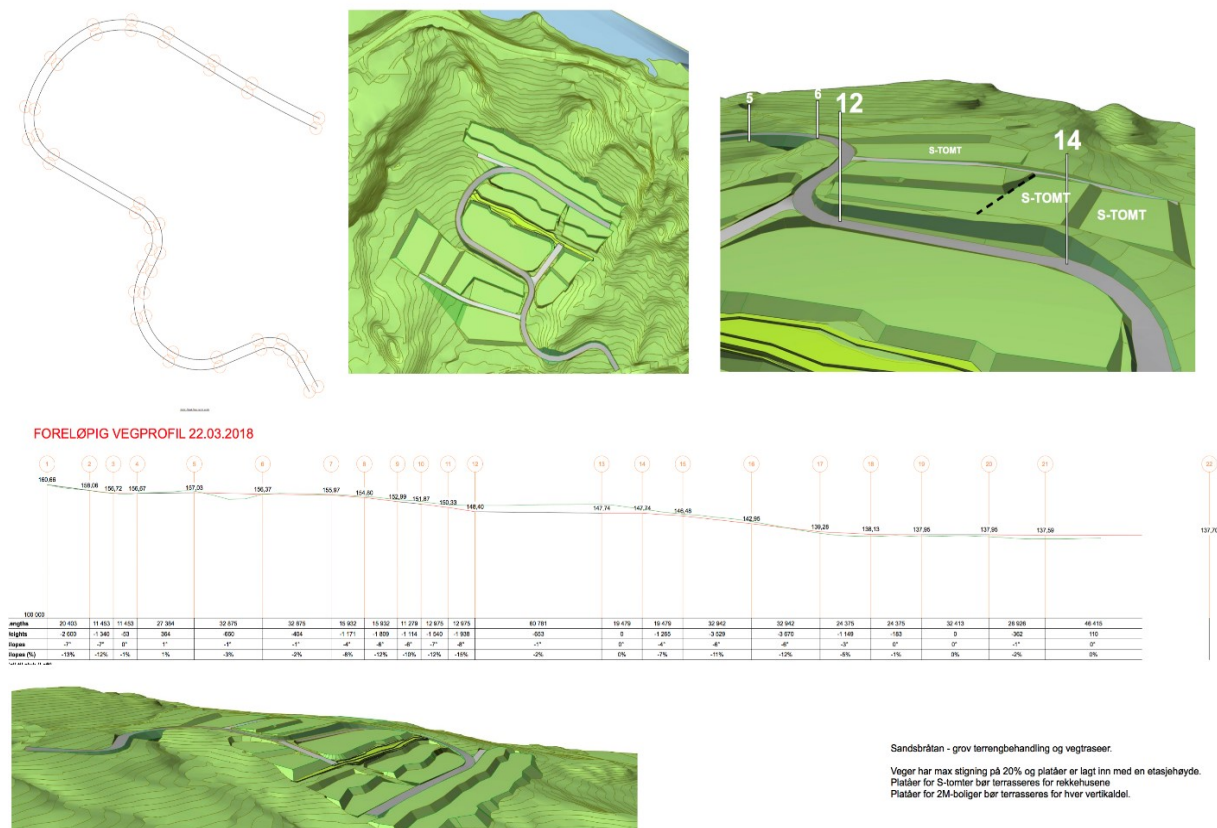
Illustrasjonsplan.



Perspektiv sett fra øst. Område BFS1 nærmest.



Fugleperspektiv sett fra nord. BFS1 nærmest.



Modellfoto av veglinjeføring og grov terrengbehandling. Fyllingshøyder representerer en etasjehøyde.

2.5 Konsekvenser av planforslaget

2.5.1 Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer og mål

Planforslaget bidrar til konkret måloppfyllelse i kommuneplan – avsatt til boligbebyggelse

Stedsutvikling

Bidrar med varierte boligtyper for flere kjøpegrupper. Bidrar med gode og sikre uteoppholdsarealer og lekeplass som er allment tilgjengelig.

Landskap.

Landskapet er en jevnt fallende flate mot vest og nord. Terrengflaten er allerede nedhugget som konsekvens av eksisterende reguleringsplan. Terrenget blir jevnt terrassert for boliger med underetasje og boliger for flat mark. Vegen er lagt med gunstigst trase med hensyn til stigning, skjæring og fylling. Størst skjæring blir mot BKS2 i nordøst.

Barn og unges interesser

Området er et tidligere skogsområde som ikke er i bruk som lekeområde. Planforslaget viser felles uteoppholdsarealer/lekearealer - i tråd med kommuneplanens bestemmelser og i tråd med gjeldende reguleringsplan - er vist i illustrasjonsplan som felles/ lek. Lekeplass skal være allment tilgjengelig.

Trafikkforhold

Avkjørsel fra planområdet er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Det vil bli mer trafikk ut i krysset med Fv.134, generert av 68-76 biler. Økning fra gjeldende reguleringsplan er 18 - 26 biler. Statens vegvesen har i sin uttalelse til planoppstart uttrykt skepsis til kryssets utforming og vil ha utarbeidet en trafikkanalyse og teknisk detaljplan for utforming av krysset.

Estetikk og byggeskikk

Det legges opp til gode familieboliger i varierende størrelse med en blanding av tradisjonelle og moderne uttrykk. De moderne boligene ønskes primært på det lavest liggende området, BFS1 og kan ha flate tak. Det ønskes utstrakt bruk av trematerialer – både i konstruksjon og på overflater i tråd med lokal byggeskikk. Takform kan være saltak, pulttak, valmtak og flate tak. Det ønskes en homogen form som følger terrengterrasseringen. Dette kan sikres i illustrasjonsplan og/eller i en detaljert situasjonsplan. Bebyggelsen vil opptre som fondvegg i landskapsrommet mot syd og vil ikke forstyrre eksisterende bebyggelse som ligger lavere og nærmere Soneren.

Kulturminner

Buskerud fylkeskommune har ikke registrert kulturminner i området.

Sosial infrastruktur

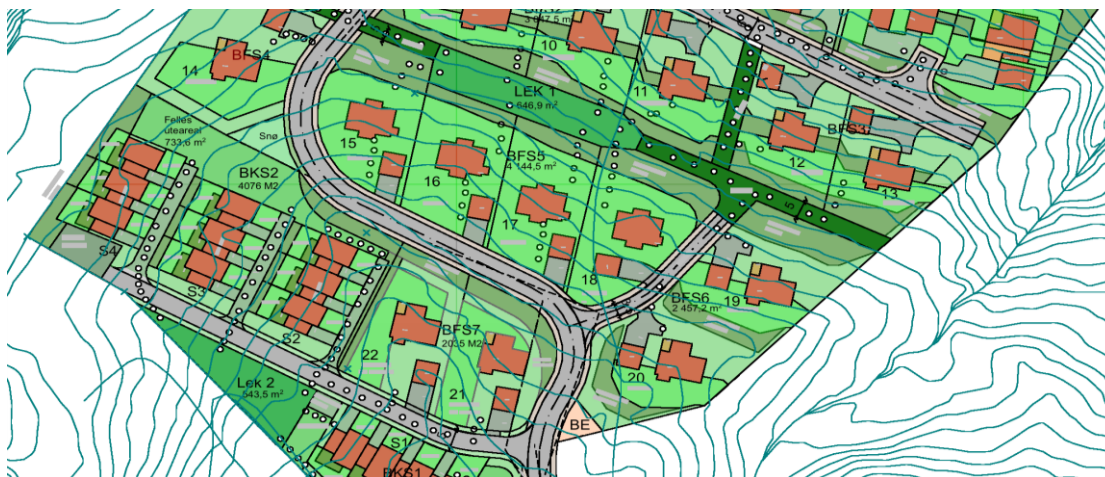
Planforslaget antas ikke å ha konsekvenser for offentlig servicetilbud eller behov for skole, barnehage eller andre servicetilbud. Barn og unge som blir bosatt i planområdet vil ha krav på skoleskyssordning, både på grunn av avstand til Prestfoss og på grunn av trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Teknisk infrastruktur

Formålet «Infiltrasjonsanlegg» er fjernet i planforslaget. Det er ikke behov for dette, da avløp skal gå i sjøledning til kommunalt anlegg. Ny vannledning må legges til og innenfor planområdet. Det skal utarbeides en VA-plan som skal vurderes og godkjennes av Mattilsynet. Det er behov for ny nettstasjon/trafo. Denne er plassert på gunstigste måte i område BFS6. Netteier er Midtnett Buskerud.

Universell utforming

Planforslaget kan ikke oppfylle kravet til maks stigning 1:15 fra en bolig til lekeplasser/uteoppholdsarealer. Veitraséen vil ha noen flate strekninger i nord og sør, men ellers blir veien brattere enn 1:15. Felles uteoppholdsarealer på BKS1 og BKS2 vil ha tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Lekeplassen BLK2 kan nås fra BKS1, BKS2 og en bolig på BFS7.



Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer

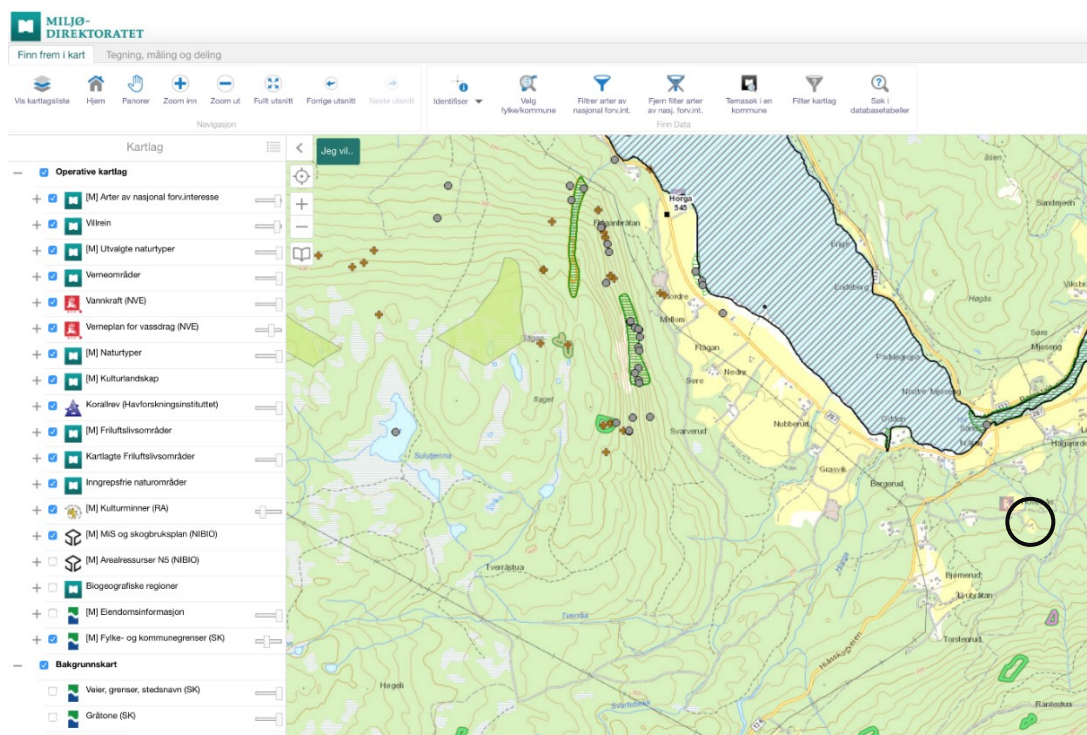
Naturmangfold

Naturmangfoldloven forankrer viktige prinsipper for forvaltning av naturverdier. §7 (*Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12*) sier at man alltid skal vurdere de miljørettslige prinsipper etter §§8-12. Prinsippene skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og ved utøvelse etter andre særlover hvis naturverdier blir påvirket. Området er vurdert ihht loven med f.eks. kartlegging, slik at verdifull natur kan ivaretas gjennom planforslaget. En vil søke å ta hensyn til landskap, grøntstruktur og biologisk mangfold i overensstemmelse med kommunale krav til planlegging av boligbebyggelse.

Det er søkt i Miljødirektoratets naturbaser og Norges geologiske undersøkelser – NGU.

Det er ikke gjort funn som tilsier at biologisk mangfold kan bli truet eller svekket, da det ikke er registrert funn i planområdet. Planområdet er nedhugget.

Det er ikke fare for ras eller skred og grunnforholdene er stabile med fjell i dagen, tykk morene av sand og grus.



Ingen kartlag i Miljødirektoratets naturbase viser registrerte funn i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Området er ikke støyutsatt. Planområdet ligger godt utenfor gul sone i Statens vegvesens støysonerkart for 2025



Støyvarselkart i henhold til T-1442, Sigdal kommune

Beregnet støynivå L_{den} [dBA]

55 - 65

Over 65

Basert på trafikkprognoser for år 2025
Beregningshøyde 4 meter

— Støyskjermer og tette rekkverk

— Støyvoller



Statens vegvesen

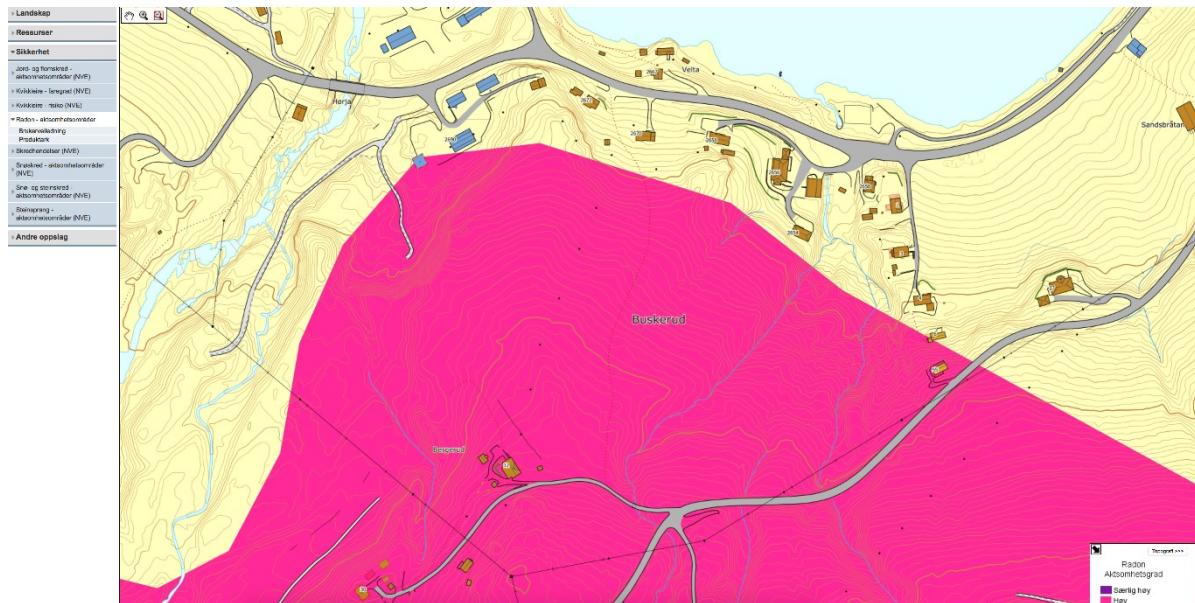
Region sør
Desember 2011



0 600 1 200 2 400 Meter

Risiko- og sårbarhet

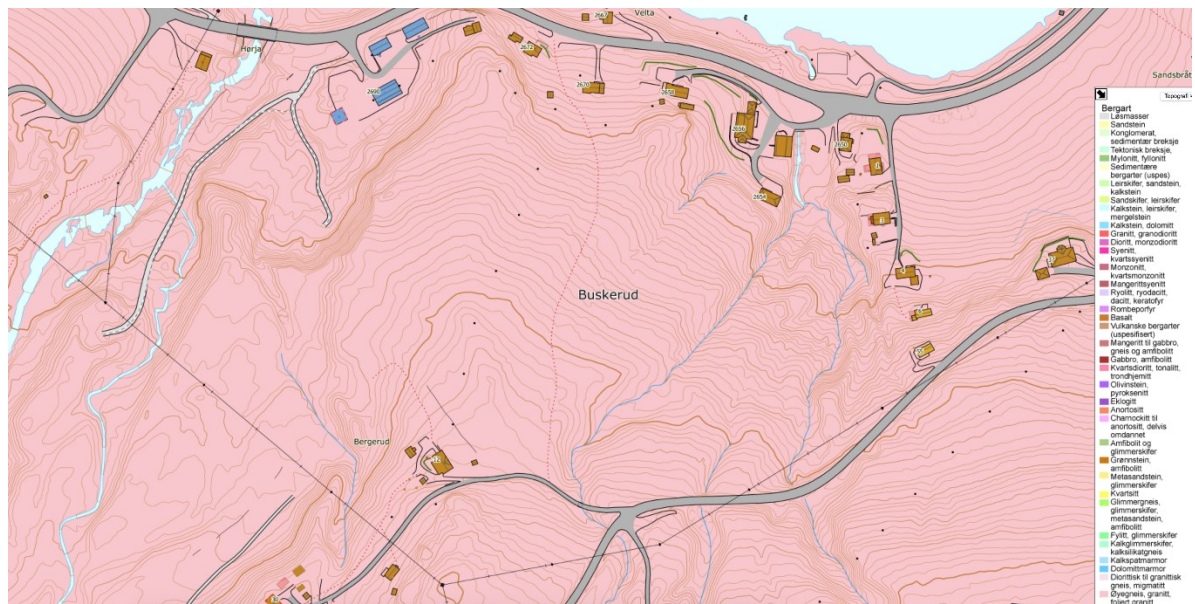
ROS-Analysen konkluderer med at det må foretas prosjektering av tiltak mot radongass, da hele planområdet er innenfor et område der radon har høy aktsomhetsgrad.



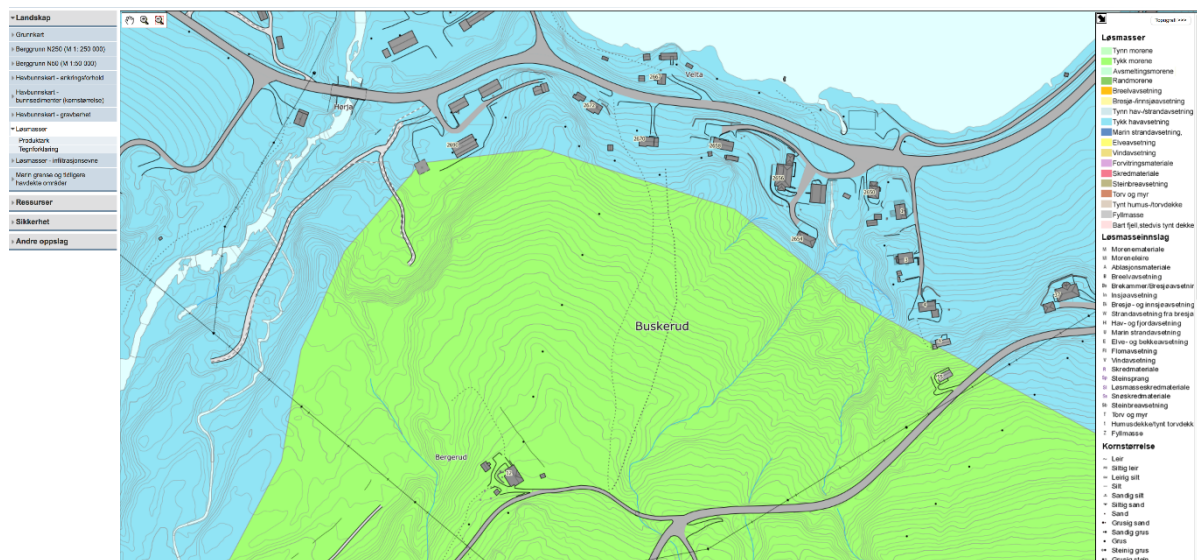
Radonforekomst – høy aktsomhet.

Geologi – Norges geologiske undersøkelse - NGU

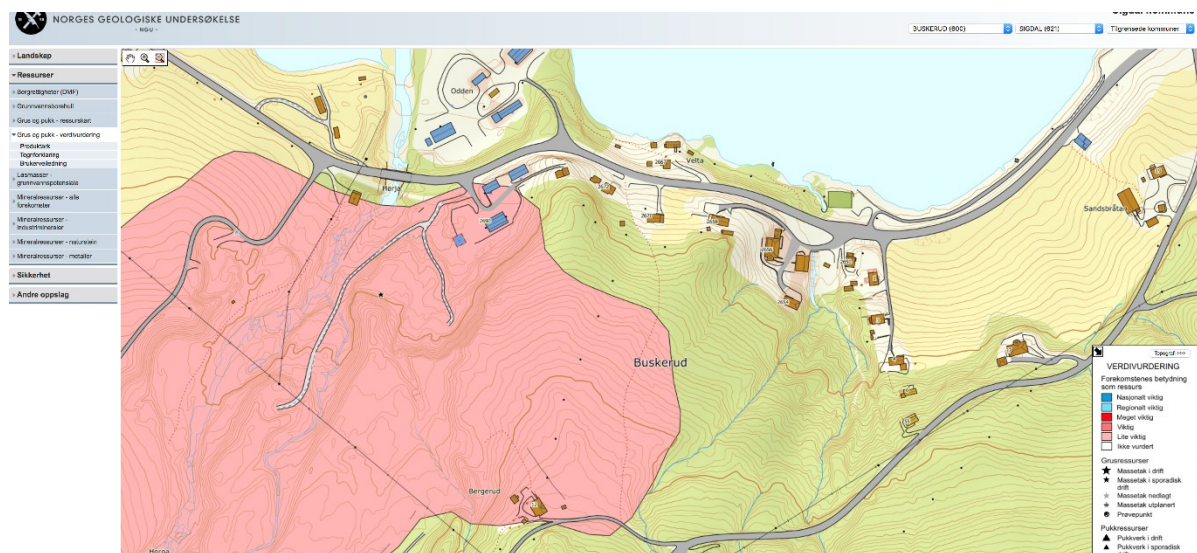
Grunnen består av hovedsakelig fjell som øyegneis, granitt og foliert granitt. Det er løsmasser av tykk morene. Deler av området har pukk-og grusforekomster med lite viktig betydning som ressurs. Infiltrasjonsevnen vurderes som middels god. Planområdet er over marin grense og det er ikke foretatt en geoteknisk undersøkelse, da planområdet ikke er skred- eller rasutsatt. Det bør imidlertid gjøres geotekniske undersøkelser før det foretas skjæringer og fyllinger av terreng for anleggelse av veier og byggegrøper..



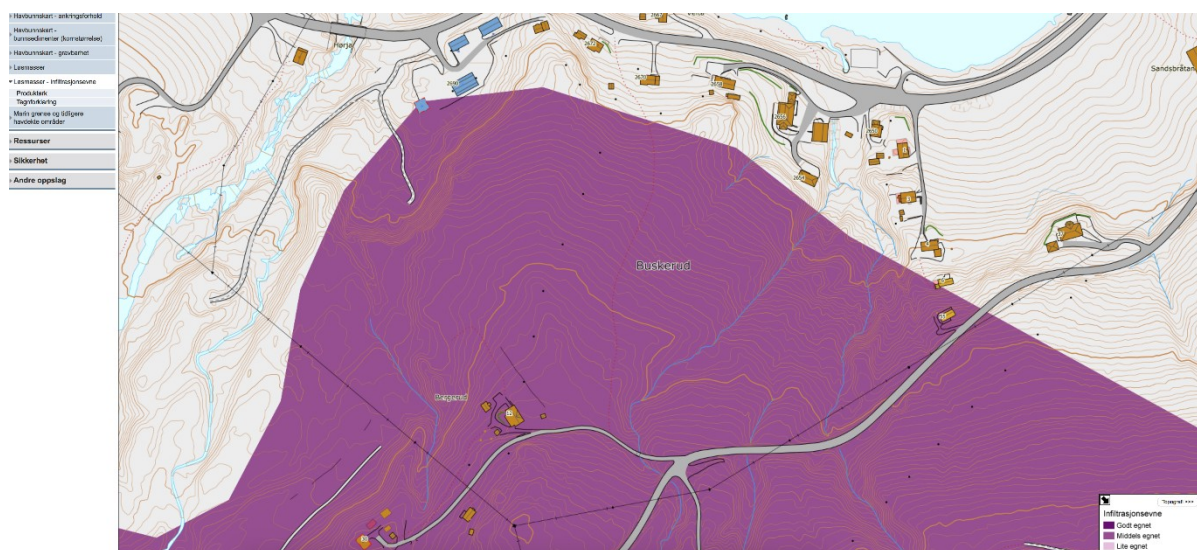
Bergart NGU – Øyegneis, granitt og foliert granitt



Løsmasser NGU – Tykk morene



Pukk- og grusforekomst NGU – lite viktig betydning som ressurs.



Infiltrasjonsevne NGU – middels god.

Planavd. kommentarer og/eller suppleringer

3 Forslagsstillers argumentasjon

3.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse

Premisser

Kommuneplanens arealdel 2015-2030 – Planbestemmelser og retningslinjer, plankart.

Reguleringsplan fra 2008 – Planid. 2013003.

Plangrep/formål/disposisjon

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for 34-38 boenheter organisert som frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende felles uteoppholdsarealer/lekeplasser, parkering og gangveier/grønnstruktur. Området omfattes av gjeldende reguleringsplan fra 2008 – planid 2013003 for boligformål. Hovedtrekkene i denne planen videreføres.

Utbygger/forslagstiller Blink Hus Sigdal AS ønsker en mer variert bebyggelse og definere høyere utnyttelse enn eksisterende plan la opp til. Tomtene er fortsatt store – min. 1000 m² og det er vist tomtestruktur på hele planområde som er sammenfallende med eksisterende plan. Boligene er orientert med hovedmøner i øst/vest retning – med terrenget. Det tillates også nord/syd møner for boliger uten vinkel eller ark – det gir meget gode utsiktsforhold mot Soneren og Andersnatten.

Vei er lagt om etter studier i terrengmodell. Ny veilinje ga forholdsvis lange tomter på BFS2 og BFS5. Dette ga mulighet for å splitte opp boligområdene med grønnstruktur og lekeplass. Grønnstruktur er avsatt med 5 meter bredde og det tillates gangvei i grønnstrukturen. Det er også vist egen lekeplass for rekkehus i syd. Uteoppholdsarealer og lek er vist Illustrasjonsplanen.

Byggeområdene reguleres til frittliggende- og konsentrert boligbebyggelse. Dette betyr ene- og tomannsboliger som frittliggende småhus og rekkehus som konsentrert småhus

Byggegrenser er ikke vist på plankartet siden tomteinndeling ikke er fastlagt. Avstander fra formålsgrenser og plangrense etter bestemmelser i Plan- og bygningsloven. Utnyttelsen og mønehøyder er etter kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Utnyttelse i %-BRA er satt på plankartet.

Alle byggeformål har et støynivå under L_{DEN} 55 dB – kfr. Støysonekart fra Statens vegvesen.

