

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT PÅ DEL AV EIENDOMMENE 21/1 OG 21/2 M/FLERE. SELJELVNES

Dato:.....13.12.2013.
Dato for siste revisjon:.....27.04.2015
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)
 - 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - 1.2 Energianlegg (1510)
 - 1.3 Lekeplass (1610)
2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)
 - 2.1 Veg (2010)
 - 2.2 Kjøreveg (2011)
 - 2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)
 - 3.1 Grønnstruktur (3001)

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner innenfor planområdet:

- a.1) Sikringssoner
 - i) Frisikt (H140)
Frisiktsonene skal opparbeides etter vegnormalene, håndbok 017 «Veg- og gateutforming»
- a.3) ii) Høyspenningsanlegg (H370)
For å sikre at ingen av de planlagte boligene og uteromsarealene får overskredet anbefalte strålingsverdier (4µT) fra høyspenningsanlegg, skal Statens stråleverns rapport «Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg» benyttes som referanse.
- c) Sone med angitte særlige hensyn
 - iii) Bevaring kulturmiljø (H570)
Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg i BF1, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF10.
 - a) I felt BF1 ligger et bevaringsverdig gårdstun med tilhørende anlegg, jfr. bestemmelsene om hensynssoner.
 - b) BF3 og BF4 er felt med eksisterende boliger med tilhørende anlegg.
 - c) BF2, BF5-BF10 er felt avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Fellesbestemmelser for felt BF2 – BF10:

- d) Maksimalt tillatt bruksareal innenfor hvert felt (BRA m²) er angitt på plankartet.
- e) På hver tomt skal det kunne bygges inntil 2 boenheter (leiligheter).
- f) Største gesimshøyde for bebyggelse med skrått tak skal ikke være over 6,0 m og største mønehøyde ikke over 8,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom bebyggelsen har flatt tak, tillates inntil 3 etasjer inklusiv sokkeletasje. Største gesimshøyde for bebyggelsen med flatt tak eller pulttakløsning skal ikke være over 8,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Garasje, boder og avskjerminger skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.
- h) Det skal til hver leilighet avsettes plass til 1 garasje/carport pluss 1 biloppstillingsplass for besøkende.
- i) Avkjørsel til den enkelte tomt skal utføres med jevnt fall i minst 1 meters lengde fra asfaltert vegkant.

1.2 Energianlegg (E1)

- a) Det er i planområdet avsatt tomt til nettstasjon med tilhørende anlegg.

1.3 Lekeplass

- a) LEK1-LEK5 er avsatt til lekeplasser for bebyggelsen innenfor planområdet. I områdene er det tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el- og telekabel.
- b) LEK4 skal kunne dekke behovet både for nærlekeplass og kvartalslekeplass. Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass for de minste (LEK2) og kvartalslek.
- c) Det skal utarbeides planer i M=1:200 for områdene LEK1-LEK5. Lekeplassene skal være universelt utformet. Planene skal være godkjent av kommunen før opparbeidelsen igangsettes.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Veg (V1 – V2)
 - a) V1 – V2 er avsatt til felles veg for tilgrensende boligeiendommer.
- 2.2 Kjøreveg (KV1 – KV2)
 - a) KV1 er eksisterende kommunal veg (tidligere E78)
 - b) KV2 og KV3 er offentlige veger internt i feltet
- 2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - a) Området omfatter grøfte/snøopplag langs offentlig veg

Generelt:

Vegers stigningsforhold, vist på plankartet med koteangivelse er retningsgivende for opparbeidelsen.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer- og fyllinger skal tilsås eller beplantes.

3. GRØNNSTRUKTUR

- a) G1-G4, G6 og G7 er felles grøntareal for boligfeltet. Det tillates etablert åpen avskjærende overvannsgrøft i G6 og G7.
- b) G5 er grøntareal tilknyttet fugleforskning og det tillates ikke inngrep i terreng eller vegetasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Feltet tillates utbygd i 2 etapper jfr. beskrivelsen.
- b) Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg før følgende tiltak er ferdigstilt i det enkelte byggetrinn.
 - Alle offentlige samferdselsanlegg, infrastruktur, vegareal, ledningsnett
 - Uterom med nærlekeplasser
- c) Kwartalslekeplass skal være ferdigstilt når 50% av boligmassen er klar for innflytting. Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger før dette kravet er innfridd.