

Detaljreguleringsplan for Stokkberget B9, PlanID L2017006

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet er datert: 22.11.2017

Saksbehandling:

1.gang det faste utvalg for plansaker	06.12.2017
Offentlig ettersyn i perioden	12. 12.2017 - 03.02.2018
2.gang det faste utvalg for plansaker	xx.xx.201x
Kommunestyret, vedtak	xx.xx.201x

Bestemmelsene er sist revidert: 28.02.2018

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er ca. 4,5 daa. Arealene reguleres til følgende formål jfr. pbl § 12-5: (SOSI-koder angitt i parentes).

Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5, pkt. 1

- Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12-5, pkt. 2

- Kjøreveg (2011)
- Fortau, Gang- og sykkelveg (1212)
- Parkering (2080)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur pbl § 12-5, pkt. 3

- Naturområde – grønnstruktur (3020)

Hensynssoner: pbl. § 12-6

- Frisiktsone (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta

med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.2 ESTETIKK OG ENERGI

Ny bebyggelse og uterom skal gis en høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og være godt tilpasset sine omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Opparbeidet utomhusanlegg skal gis universell utforming, skal være tilgjengelige og skal kunne brukes uten spesielle innretning for brukerne.

§ 2.4 STØY

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/ 2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne.

§ 2.5 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.6 FORFLYTNING AV MASSER

Ved flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter.

Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

§ 2.7 FERDIGSTILLELSE AV UTEANLEGG - REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Parkeringsplasser, trafikkareal, lekeplass og tilstøtende grøntarealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis ferdigtillatelse til bebyggelse på område f_BKS1 og f_BKS2.

§ 2.8 GEOTEKNIKK – REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før byggetillatelse gis, skal det gjennomføres nødvendig geoteknisk prosjektering.

§ 2.9 ADKOMSTVEG – REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før ferdigattest utstedes skal V2 som går til felt B9 inkludert fortau, være ferdigstilt inkl. fast dekke.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, pkt. 1

§ 3.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE F_BKS1 OG F_BKS2

Område f_BKS1 og f_BKS2 skal bebygges med leilighetsbebyggelse. Områdene kan bebygges med inntil 6 (f_BKS1) og 9 (f_BKS2) boenheter. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller ensidig skrått tak med takvinkel inntil 10 gr.

Avsatt byggeområde kan totalt bebygges med inntil 800 m² – BYA (400 m² innenfor f_BK»1 og 400 m² innenfor f_BKS2) ihht. Veileder for grad av utnyttning (T-1459). Minste utnyttelse er 300 m² innenfor f_BKS1 og 300 m² innenfor f_BKS2.

Bebyggelsen skal føres opp innenfor de angitte byggegrensene.

Byggehøyder:

f_BKS1: Bebyggelsen tillates oppført med maksimum 2 etasjer

Maksimal tillat gesimshøyde høyeste gesims er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Golvnivå 1. etasje settes til 98,00 ± 0,50 m (NN 2000).

f_BKS2: Bebyggelsen tillates oppført med maksimum 3 etasjer

Maksimal tillat gesimshøyde høyeste gesims er 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Golvnivå 1. etasje settes til 101,00 ± 0,50 m (NN 2000).

Minimum 40 % av bebyggelsen skal være tilgjengelig bolig.

§ 3.2 GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/FRITIDSBEBYGGELSE, F_BG1 OG F_BG2

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 150 m² for f_BG1 og 200 m² for f_BG2.

Carporter / garasjer skal være tilpasset hovedbebyggelsen mhp. formspråk, herunder takform, materialbruk og fargesetting.

Maksimal tillat gesimshøyde høyeste gesims er 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 ENERGIANLEGG

På området skal oppføres nettstasjon for elektrisitetsforsyning. Stasjonen skal tilpasses bebyggelsen forøvrig med hensyn til material- og fargebruk. Nettstasjonen skal minimum plasseres 2 m fra vegkant.

§ 3.4 RENOVASJONSANLEGG

Innenfor området skal det etableres avfallssystem. Anlegget skal være felles for felt B9 og for felt B11, B12 og B8 ved fremtidig utbygging av disse. Krav om nedgravd avfallssystem inntreffer når/hvis felt B11 blir ferdigstilt og samlet antall boenheter tilsier dette.

§ 3.5 LEKEPLASS

Innenfor området skal det etableres småbarnsslekeplass. Lekeplassen er felles for planområdet. Lekeplassen skal være gjerdet inn, og skal minimum inneholde huske, sittebenk og vippedyr. Lekeplassen skal være universelt utformet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-5, pkt. 2

§ 4.1 TRAFIKKAREAL

Formålet omfatter trafikkareal som vist i plankart. Vegbredder går fram av kartet.

§ 4.2 PARKERING - FELLES

Følgende parkeringskrav gjelder:

- For hver boenhet skal det settes av plass til 1,5 parkeringsplasser, hvorav 1 plass kan være i garasje / carport
- 5% av plassene skal være for forflytningshemmede
- For hybel kreves 1 plass per enhet
- For hver leilighet skal det være plass for parkering av 2 sykler. Minst halvparten av sykkel-parkeringsplassene skal ha stativ og takoverdekning

§ 4.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTANLEGG

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til veg og parkering skal tilsåes og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, pkt. 3

§ 5.1 NATUROMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR

Det er ikke tillatt med faste installasjoner eller anlegg i områdene avsatt under grønnstruktur som er til hinder for bruken av området som naturområde. Mindre bygge- og anleggstiltak, så som etablering av stier og oppsetting av benker og gapahuker som fremmer bruken av området, kan likevel tillates.

Det er ikke tillatt å bruke områdene til lagring, parkering eller andre formål som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur.

Områdene skal holdes åpne og være allment tilgjengelige.

Naturområdet er felles for planområdet. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig, områdene fremstår som attraktive og slik at tilliggende boliger får sol og utsikt.

§ 6 HENSYNSONER Pbl. § 12-6

§ 6.1 FRISIKTSONE

Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

§ 6.2 HØYSPENNINGSANLEGG (INKL. HØYSPENTLEDNINGER)

Med hensyn til brannfaren må bygninger eller bygningsdeler med brennbare materialer ikke oppføres innenfor hensynssonen.