

Detaljplan for Skytterhusfjellet, felt B2d

Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsdato:	02.05.11 01.09.11
Planid	2011004
Websaknr. 11/646	
Offentlig ettersyn	01.07.11- 15.08.11
Sluttbehandling	28.09.11 Saknr. 136/11



Verte

Innholdsfortegnelse

§ 1 PLANENS INTENSJON	3
§ 2. REGULERINGSFORMÅL	3
§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER	4
3.1 REKKEFØLGEKRAV	4
3.2 STEDLIG VEGETASJON	4
3.4 BYGGESKIKK	4
3.5 UNIVERSELL UTFORMING	5
3.6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
4.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B8)	5
4.2. CARPORT/ GARASJE (C1-C2)	6
4.3. NÆRLEKEPLASS (L1-L3)	6
§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
5.1 KJØREVEG (V1-V3)	6
5.2 PARKERINGSPLASSER (P1-P8)	7
5.3 GANGVEIER (G1-G10)	7
5.4 SNØDEPONI	7
5.5 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL	7
§ 6 GRØNNSTRUKTUR	8
5.1 GRØNNSTRUKTUR/ FRIOMRÅDE (F1)	8

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon:</p> <p><i>Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</i></p>	<p>Definisjon:</p> <p><i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</i></p>
<p>Planens intensjon er å tilrettelegge området med lavenergi-boliger samt å sikre gode bokvaliteter i området jfr. overordnet reguleringsplan.</p>	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none">- Konsentrert boligbebyggelse- Carport/ garasje- Lekeplass <p>Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kjøreveg- Parkering- Gangveier- Snødeponi- Annen veggrunn, grøntareal <p>Grønnstruktur (nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none">- Friområde	

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer				
<p>a) Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal følgende områder opparbeides samtidig:</p> <table border="1" data-bbox="243 478 792 682"> <tr> <td data-bbox="243 478 467 598">Byggetrinn 1</td> <td data-bbox="467 478 792 598">B4-B8, C2, F1, G6-G10, L1 og L3, P4-P8, V2-V3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="243 598 467 682">Byggetrinn 2</td> <td data-bbox="467 598 792 682">B1-B3, C1, G1-G5, L2, P1-P3, V1</td> </tr> </table> <p>b) Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljert utomhusplan 1:200 - Dokumentasjon for grunnforhold - VA-plan <p>c) Ferdigattest kan ikke gis før alle utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan, også lekeplassene. Ved utbygging i ulike byggetrinn vil dette gjelde for hvert byggetrinn</p> <p>d) Skulle det under arbeid i marka komme frem gjenstander eller andre som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven av 09.juni 1978 nr. 50 §8, annet ledd.</p>	Byggetrinn 1	B4-B8, C2, F1, G6-G10, L1 og L3, P4-P8, V2-V3	Byggetrinn 2	B1-B3, C1, G1-G5, L2, P1-P3, V1	<p>Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal tilhørende snødeponi skal sikres avrenning og tilliggende grøntarealer tilsåes og/ eller revegeteres etter opparbeiding.</p> <p>Vedlegg jfr 3.1.b kommer i tillegg til vanlig dokumentasjon for søknad om rammetillatelse</p> <p>Detaljert utomhusplan for området skal vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eksisterende og fremtidige terrenghøyder, - terrengtilpassing - eksisterende og ny vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart. - Innredning lekeplass og uteoppholdsplasser - Belysning - Sommer-/ vinterplan - Materialbruk for opparbeidede arealer <p>Dokumentasjon for grunnforhold må avklare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utskifting av masser - sikkerhet ifht. eventuell utglidning/ skred - risiko for radon-stråling <p>Meldeplikten må bringes videre til de som skal utføre arbeidet.</p>
Byggetrinn 1	B4-B8, C2, F1, G6-G10, L1 og L3, P4-P8, V2-V3				
Byggetrinn 2	B1-B3, C1, G1-G5, L2, P1-P3, V1				

3.2 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av leke-, ute- og friområder.</p> <p>b) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.</p>	<p>Bar- og lauvskogarealer i friområder og liknende er allmennhetens areal og skal brukes på en slik måte at de blir ivaretatt for framtida.</p> <p>Det vises dessuten til håndbok utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Skytterhusfjellet.</p>

3.4 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Bebyggelsen skal gis en tiltalende	Det vises til håndbok utarbeidet i forbindelse med

utforming med et variert fasadeuttrykk. b) Material- og fargevalg skal harmonere med omkringliggende naturgitte omgivelser.	reguleringsplan for Skytterhusfjellet.
--	--

3.5 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle. b) Det skal sikres tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal L1 også vinterstid.	Det vises til MDs veiledere T-1249 Planlegging for alle, og T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming

3.6 Drift og vedlikehold

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områder innenfor detaljplanen (lekeområder, internveier, parkering mv) skal driftes og vedlikeholdes. b) Skog i leke-/ friområder skal skjøttes	Drift og vedlikehold må forestås av beboerne, gjennom separat avtalegrunnlag. Ved stell av skog og hogstiltak er det mulig å tynne skogen til 3-4 meters avstand. Livskraftige trær må prioriteres satt igjen og alt virke bør i utgangspunkt fjernes. Ved tiltak i friområder skal alle berørte naboer være enig og alternativt vil grunneier i samråd med skogmyndighet treffe en beslutning.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B8)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Samlet utnyttelsesgrad for området må ikke overstige 30% BYA. b) Bygningenes høyder må ikke overstige: Gesimshøyde: 7 m Mønehøyde: 9,5 c) Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming og tilrettelegges med skråtak med takvinkel 12-60 grader. d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser. e) Alle boliger skal sikres gode private og	Bygningshøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. PBL Bygningenes plassering og orientering skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 02.05.11

<p>felles uteoppholdsarealer.</p> <p>f) I tilknytning til inngangspartier tillates tilrettelegging for felles uteoppholdsplasser ihht. situasjonsplan. Det skal sikres god avskjerming mot private arealer i form av beplantning, gjerde eller liknende.</p>	<p>Uteoppholdsplassene kan tilrettelegges med benker, grillplass og liknende.</p> <p>Plassering og utforming av felles uteoppholdsplasser skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 02.05.11</p>
--	---

4.2. Carport/ Garasje (C1-C2)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Carporter skal gis en helhetlig utforming og tilrettelegges med skråtak.</p> <p>b) Takvinkel skal være tilsvarende boligbebyggelsen.</p> <p>c) Innenfor henholdsvis område C1 og C2 skal det etableres felles søppelbod samt private uteboder.</p>	

4.3. Nærlekeplass (L1-L3)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold</p> <p>b) Ved planlegging og opparbeiding av lekearealer skal det tas utgangspunkt i eksisterende vegetasjon.</p>	<p>Lekeplassene tematiseres etter plassering i området og opparbeides med lekeapparater og annen innredning i henhold til temaet.</p> <p>Plassering og utforming av lekeplasser skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplan: Situasjonsplan datert 02.05.11</p>

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (V1-V3)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Interne kjøreveger opparbeides med asfalt/ fast dekke med vegbredde på min. 4 m.</p> <p>b) Avkjørsel mot hovedatkomstveier skal tilrettelegges med god sikt.</p> <p>c) Alle interne kjøreveger er private</p>	<p>Kommunen skal ikke overta noen internanlegg, jfr utbyggingsavtalen</p>

5.2 Parkeringsplasser (P1-P8)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Parkeringsplasser opparbeides med asfalt/ fast dekke ihht. situasjonsplan	Plassering og utforming av parkeringsarealer skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 02.05.11 Kommunen skal ikke overta noen internanlegg, jfr utbyggingsavtalen
b) Parkeringsarealet skal brytes opp med beplantning og bebyggelse	
c) Alle parkeringsplasser er private	

5.3 Gangveier (G1-G10)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områdene opparbeides som kjørbare gangveier med asfalt/ fast dekke med bredde på maks 3 m.	Kommunen skal ikke overta noen internanlegg, jfr utbyggingsavtalen
b) Det tillates ikke kjøring på gangveier utenom utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende.	
c) Gangveier G5 og G10 kan benyttes til avhenting av søppel fra felles søppelboder.	
d) Alle gangveier er private	

5.4 Snødeponi

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områder for snødeponi skal sikres god avrenning.	Overvann skal i utgangspunkt ledes direkte til terreng. Dersom dette ikke er mulig må det etableres synkebrønn eller liknende. Kommunen skal ikke overta noen internanlegg, jfr utbyggingsavtalen
b) Alle snødeponier er private	

5.5 Annen veggrunn, grøntareal

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områdene skal tilplantes/ revegeteres etter utbygging.	Kommunen skal ikke overta noen internanlegg, jfr utbyggingsavtalen
b) Beplantning må ikke være til hinder for frisikt ved avkjørsler til området.	
c) Alt av annen veggrunn er privat	

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur/ friområde (F1)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor friområde F1 skal bevaring av eksisterende vegetasjon vektlegges i særlig grad.</p> <p>b) Det tillates etablering av liten ake-/ skibakke, sti til lysløype langs Prestevatn og mindre leke-/ uteoppholdsarealer.</p> <p>c) Under utbygging av boligene skal friområde F1 gjerdes inn.</p> <p>d) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur skal det, i den grad bevaring/ revegetering ikke er mulig, tilsåes og områdene skal ha et tydelig grøntpreg.</p>	<p>Trivsel i nærmiljøet vektlegges. Etter samråd med lokal skogmyndighet kan skogen i friområdet kultiveres med hogst, rydding og stammekvisting til sin opprinnelige tilstand.</p> <p>Virket som hogges skal fjernes, kostnaden og utførelsen av tiltaket påhviler beboerne som ønsker kultivering av skogen i friområdet.</p> <p>Plassering og utforming av leke-/ uteoppholdsarealer innenfor F1 skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplan: Situasjonsplan datert 29.04.11.</p>