

Detaljplan for Skytterhusfjellet, felt B2d

Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsdato: 15.10.15

Offentlig ettersyn
Sluttbehandling

Vedtak: ME av plan **16.02.2016**
Saksnr: 015/16

PlanID: 2011004



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	5
3.5 UNIVERSELL UTFORMING	5
3.6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
4.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-BKS8)	5
4.2. CARPORT/ GARASJE (BG1-BG7)	6
4.3. NÆRLEKEPLASS (BLK1-BLK3)	6
4.4 ANNEN SÆRSKILT BEBYGGELSE OG ANLEGG - SNØDEPONI (ASB)	6
§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
5.1 KJØREVEG (V1-V3)	6
5.2 PARKERINGSPLASSER (PP1-PP8)	7
5.3 GANGVEIER (GS1-GS8)	7
5.4 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL (AVG)	7
§ 6 GRØNNSTRUKTUR	7
6.1 GRØNNSTRUKTUR/ FRIOMRÅDE (F1)	7
§ 7 HENSYNSSONER	8
5.1 INFRASTRUKTUR (H410)	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 §§ 11-8, 12-5 og 12-6:</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 <p>Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none">- infrastruktur (11-8 b)	

§ 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="243 478 792 898"> <tr> <td data-bbox="243 478 467 596">Byggetrinn 1</td> <td data-bbox="467 478 792 596">BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="243 596 467 747">Byggetrinn 2</td> <td data-bbox="467 596 792 747">BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="243 747 467 898">Byggetrinn 3</td> <td data-bbox="467 747 792 898">BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7</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>	Byggetrinn 1	BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1	Byggetrinn 2	BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2	Byggetrinn 3	BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7	<p>Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal tilhørende snødeponi skal sikres avrenning og tiliggende 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 - 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
Byggetrinn 1	BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1						
Byggetrinn 2	BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2						
Byggetrinn 3	BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7						

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 utforming med et variert fasadeuttrykk. b) Material- og fargevalg skal harmonere med omkringliggende naturgitte omgivelser.	Det vises til håndbok utarbeidet i forbindelse med 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) Tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal innenfor område L1 skal ha prioritert vintervedlikehold for å sikre universell utforming.	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 detaljplanfeltet (lekeområder, internveier, parkering mv) driftes og vedlikeholdes av beboere innenfor planområdet. b) Stell av skog i leke-/ friområder ivaretas av beboere innenfor planområdet.	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 (BKS1-BKS9)

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 og 60 grader.	Bygningshøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. PBL Bygningenes plassering og orientering skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 15.10.15

<p>d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.</p> <p>e) Alle boliger skal sikres gode private og felles uteoppholdsarealer.</p> <p>f) I tilknytning til inngangspartier tillates tilrettelegging for felles uteoppholdsplasser iht. 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 15.10.15</p>
---	---

4.2. Carport/ Garasje (BG1-BG8)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Carporter skal gis en helhetlig utforming og tilrettelegges med skråtak.</p> <p>b) Takvinkel skal være tilsvarende boligbebyggelsen.</p>	

4.3. Nærlekeplass (BLK1-BKL3)

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 15.10.15</p>

4.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg - snødeponi (ASB)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områder for snødeponi skal sikres god avrenning.</p>	<p>Overvann skal i utgangspunkt ledes direkte til terreng. Dersom dette ikke er mulig må det etableres synkebrønn eller liknende.</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. 5 m.</p> <p>b) Avkjørsel mot hovedatkomstveier skal tilrettelegges med god sikt.</p>	

5.2 Parkeringsplasser (PP1-PP8)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Parkeringsplasser opparbeides med asfalt/ fast dekke ihht. situasjonsplan</p> <p>b) Parkeringsarealet skal brytes opp med beplantning og bebyggelse</p>	<p>Plassering og utforming av parkeringsarealer skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert datert 15.10.15</p>

5.3 Gangveier (GS1-GS8)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdene opparbeides som kjørbare gangveier med asfalt/ fast dekke med bredde på maks 3 m.</p> <p>b) Det tillates ikke kjøring på gangveier utenom utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende.</p> <p>c) Gangveier kan benyttes til avhenting av søppel fra felles søppelboder.</p>	

5.4 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdene skal tilplantes/ revegeteres etter utbygging.</p> <p>b) Beplantning må ikke være til hinder for friskt ved avkjørsler til området.</p>	

§ 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>Plassering og utforming av leke-/ uteoppholdsarealer innenfor F1 skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplan: Situasjonsplan datert datert 15.10.15</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>	
---	--

§ 7 Hensynssoner

5.1 infrastruktur (H410)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor området tilrettelegges det for tekniske infrastruktur i form av VA-ledning</p> <p>b) Deler av bebyggelse som oppføres innenfor hensynssonen må ha grunnmur/ fundament til samme dybde som rørledninger</p>	