

Planbestemmelser

Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2A

Planens ID:	20302015001
ArkivsakID:	14/2770
Websaknr:	14/2770
Varsel om oppstart:	27.11.2014
1.gangs behandling:	05.06.15 saknr. 036/15
Utlagt til offentlig ettersyn:	13.06.15 – 27.07.15
Dato for siste revisjon:	06.08.15
2.gangs behandling:	27.08.15 ufps sak 53/15



Innholdsfortegnelse

1. REGULERINGSFORMÅL	3
1.1.....	3
1.2.....	3
1.3.....	3
1.4.....	3
2. FELLESBESTEMMELSER	3
2.1 Utforming.....	4
2.2 Utearealer.....	4
2.3 Terreng.....	4
2.4 Snødeponering.....	4
2.5 Rekkefølgekrav.....	4
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
3.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2).....	5
3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (P1-P2).....	5
3.3 Lekeplass (L1-L2).....	6
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
4.1 Kjørevei (V1)	6
5. GRØNNSTRUKTUR.....	7
5.1 Grønnstruktur (G1-G2).....	7

1. Reguleringsformål

1.1

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, omfatter område B2a avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, i ”Reguleringsplan for Skytterhusfjellet”.

1.2

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

1.3

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (SOSI-kode 1112)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (SOSI-kode 1119)

Lekeplass (SOSI-kode 1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)

Kjørevei (SOSI-kode 2011)

Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

1.4

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet;

2. Fellesbestemmelser

- a) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende verken midlertidig eller permanent utover det som er nødvendig for bygging på tomt.
- b) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- c) Allmenn tilgjengelige arealer skal ha universell utforming i hht veileder T 5/ 99 B tilgjengelighet for alle, jfr. også TEK 10.
- d) Terrenget innenfor planområdet skal ivaretas i størst mulig grad. I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.

- e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller bestemmelser.

2.1 Utforming

a) Bebyggelsen skal gis en tiltalende utforming med et variert fasadeuttrykk. Material- og fargevalg skal stå i forhold til med omkringliggende naturgitte omgivelser.

2.2 Utearealer

a) Utearealer skal følge kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift. Med utearealer menes opparbeidet adkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

2.3 Terreng

a) Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av leke-, uteoppholdsarealer og grønnstruktur.

2.4 Snødeponering

a) Det skal avsettes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne veger og plasser. Plass til snøopplag skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

2.5 Rekkefølgekrav

a) Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges situasjonsplan for hele området. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og parkeringsløsninger. Denne planens reguleringskart og bestemmelser skal følges ved utarbeidelse av situasjonsplanen, som bl.a. skal gjøre rede for:

- Bygningers plassering, form, farge og materialbruk.
- Disponering av parkeringsareal.
- Terrengtilpasning.
- Grønnstruktur.
- Teknisk infrastruktur.
- Snødeponering.
- Uteoppholdsarealer.
- Plassering for innsamling av avfall/ kildesortering.
- Gangveier
- Kotehøyder på alle inngangsnivå

Situasjonsplanen skal godkjennes av plan- og utviklingsjefen.

b) Det skal utarbeides en skiltplan som følger byggesaken. Skiltplanen skal godkjennes av veimyndighetene.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

a) Byggeområdene skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates bygget inntil 46 boenheter. Det skal i hovedsak bygges 2-mannsboliger og 4-mannsboliger eller lignende. Enkelte tettliggende eneboliger eller rekkehus tillates.

b) Maksimal grad av utnytting av området B1: %-BYA = 30%. Maksimal grad av utnytting av området B2: %-BYA = 35%.

c) Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende $\frac{3}{4}$ av underliggende etasje. Takvinkel skal ligge mellom 0-45 grader.

d) Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale.

e) Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn.) Klare primærfarger tillates ikke brukt som hovedfarge på tak.

f) Øvre ramme for bruk av glass i fasade er 45 % av BRA.

g) Innenfor området tillates det oppført felles avfallsbod. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

h) Innenfor områdene kan det oppføres gangveier. Det tillates ikke kjøring på gangveier utenom utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende.

i) Innenfor området kan det oppføres trafo for elektrisk energiforsyning og annen telekommunikasjon. Plassering av trafo, elforsyning og lignende skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

j) Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 3, skal ikke overstiges.

3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (P1-P2)

a) Maksimal grad av utnytting av området P1: %-BYA = 85%. Maksimal grad av utnytting av området P2: %-BYA = 85%.

b) Det skal avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:
- 1,5 plasser per leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter,
- 2 plasser per leilighet/boenhet for 3-roms leiligheter eller mer.

- c) Minst 1 plass per boenhet skal vises som plass i garasje eller carport i situasjonsplan som følger byggesak.
- d) Ved oppføring av garasjer/carporter skal disse bygges kjedet med maksimal størrelse 30 m² per plass i garasje/carport. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,0 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- e) Utover carporter/garasjer og parkeringsplasser tillates det oppført avfallsbod på inntil 25 m², fellesbod på inntil 25 m² og en privat bod per boenhet på inntil 6 m² innenfor hvert området.
- f) Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning /fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn.)
- g) Områdene tillates anlagt som parkeringsareal uten garasjer / carport. Utforming av avfallsbod, fellesboder og private boder tillates da med maksimal gesimshøyde 4,0 m og maksimal mønehøyde 4,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- h) Innenfor området kan det oppføres trafo for elektrisk energiforsyning og annen telekommunikasjon. Plassering av trafo, elforsyning og lignende skal vises i situasjonsplan som følger byggesak

3.3 Lekeplass (L1-L2)

- a) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold.
- b) Det kan oppføres felleshus på inntil 30 m² på hvert av områdene. Felleshus skal tilrettelegges for bruk av beboere. Felleshus skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- c) Innenfor områdene kan det anlegges gangveier. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- d) Lekeplass L1 skal ferdigstilles samtidig som boligene innenfor området B1 ferdigstilles. Lekeplass L2 skal ferdigstilles samtidig som boligene innenfor området B2 ferdigstilles.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei (V1)

- a) Kjørevei med tilhørende snuhammere skal opparbeides som vist på plankart.
- b) Dimensjonering av kjørebanebredde, kryssløsning og belysning skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

c) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling, og høyde i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av plan- og utviklingssjefen.

5. Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur (G1-G2)

a) Innenfor området G1 skal bevaring av eksisterende vegetasjon vektlegges i særlig grad.

b) Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i grønnstruktur tillates.

c) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.