

Reguleringsplan - Detaljregulering for Klukkargrende

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for Klukkargrende bustadområde

PlanID: 2019001
Saksnummer: KS-067/20

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av opp til åtte private bolighus med fellesområder innenfor planområdet.

Formålet bak bestemmelsene er å begrense tillatt terrengbearbeiding. Samtidig skal bestemmelsene åpne for godt terrengtilpassede boliger på tomter med relativt stort terrengfall uten at bygget får stor visuell virkning. All bebyggelse i området skal ha en enhetlig utforming og materialbruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

- Minimum 25% av boligene skal oppfylle krav til universell utforming, jf. de til enhver tid gjeldende krav satt i byggeteknisk forskrift.

2.1.2 Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- Utbygging av adkomstvei f_SV1 - f_SV3 skal risikovurderes og prosjekteres av godkjent foretak.
- Ved søknad om etablering av tiltak på tomtene T5 og T6 skal det særlig vurderes at krav om sikker byggegrunn jf. pbl. § 28-1 er tilfredsstillt

2.1.3 Infrastruktur

- Fellesareal kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.

2.1.4 Sameiets vedtekter

- Alle utvendige tiltak skal være i henhold til sameiets vedtekter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (B1-B3, f_BAB1, f_BAB2 og f_BLK)

- Fellesareal skal være universelt utformet i den utstrekning topografien tillater det innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Energi: Klimatiserte bygninger skal utformes med bruk av passive tiltak for å optimalisere energibehovet.
- Det er tillatt å installere solcelleanlegg på egen tomt. Alle aktive og passive klimatiltak skal tilpasses/integreres i eksisterende bebyggelse i størst mulig grad. Synlige klimatiltak skal godkjennes av sameie.

3.1.1 Utnyttelsesgrad

- Det tillates bebygd med %-BYA = 30 %.
- BYA skal ikke overstige 300 m² på den enkelte tomt.
- BYA på garasje/uthus skal ikke overstige 50m².

3.1.2 Utforming og høyder

- Hvis overkant av innvendig gulvnivå mot grunn ligger over 1 meter høyere enn eksisterende terreng skal det benyttes punktfundamentering under hele delen av bygningskroppen hvor dette gjelder. Punktfundamentene må ha en typisk senterlinjeavstand på minimum 1,2 meter (Se planbeskrivelse for Klukkargrende, F-6.4).
- Gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter. Høyeste mønehøyde skal ikke overstige 9,5 meter. Høyeste gesims på pulttak kan være 9 meter hvis laveste gesims er under 8 meter.
- Gesimshøyde på garasje/uthus skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 6 meter. Høyeste gesims på pulttak kan være 5,5 meter hvis laveste gesims er under 4,5 meter.
- Alle høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

- Garasje/uthus, eventuelt garasje kombinert med uthus som ett bygg, skal tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg, fargevalg og takvinkel.
- Høyeste punkt på omsøkt bygg skal markeres med høyde over havet i snitt og fasade og skal ikke overstige 557 moh (NN2000). (Se planbeskrivelse for Klukkargrende, F-6.4 og F-6.5).
- All bebyggelse skal ha en enhetlig utforming av god arkitektonisk kvalitet.

3.1.3 Tomt og terreng

- Det tillates endring av terreng med maks 0,5 meter avvik fra eksisterende terreng. Stigningsforhold på terrengfylling kan være opptil 50%. Det tillates støttemur på opptil 0,5 meter høyde. Det er ikke tillatt med oppfylling under byggets grunnflate på mer enn 0,5 meter. Ved terrassering av terrenginngrep skal minste avstand mellom terrenginngrepene være 3 meter i terrengets fallretning.
- Det tillates økt terrengendring av tomtene på opptil 1,5 meter på bygningskroppens overside. Terrengendringen kan ikke overstige 1,5 meter målt fra det høyeste punktet hvor grunnflate møter eksisterende terrenglinje. Byggets overside begrenses av linjer trukket fra byggets ytterpunkter vinkelrett på gjennomsnittlig koteretning, mot terrengets fall. (Se planbeskrivelse for Klukkargrende, F-6.3).
- Fylling må være redusert til maks 0,5 meter ikke lengre enn 2m meter fra grense til området definert som byggets overside.
- Det er ikke tillatt med terrengbearbeiding nærmere enn 2 meter fra nabogrense.
- Overvannshåndtering skal løses på hver enkelte tomt.
- All skjøtsel av vegetasjon skal følge gjeldende vegetasjonsplan.

3.1.4 Bygningers plassering

- Boligbebyggelse skal plasseres innenfor markerte byggegrenser i plankartet.
- Garasjer eller garasje/uthus skal plasseres minst 7 meter fra regulert midtlinje for adkomstvei f_SV2 eller f_SV3. Der hvor avkjørsel til garasje eller garasje/uthus skjer parallelt med boligvei, kan garasjen eller garasje/uthus plasseres inntil 5 meter fra regulert midtlinje. Garasjer eller garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra tomtgrense.
- Bebyggelse på fellesareal f_BAB2 skal ligge minimum 7 meter fra vei og minimum 4 meter fra boligtomt.
- For tomt T3, T5 og T6 er byggegrense 5 meter fra senterlinje veg

3.1.5 Parkering

- Hver enkelt boligtomt skal ha 2 biloppstillingsplasser, minimum 18 m² pr plass. Parkeringsarealet skal løses på egen eiendom på tomt T1, T2, T3, T4 og T6.
- Tomt T5, T7 og T8 skal ha én biloppstillingsplass på egen tomt, på minimum 18 m² og én plass på fellesarealet f_BAB2.
- Det skal opprettes 4 biloppstillingsplasser på f_BAB2, minimum 18 m² pr plass. Tomt T5, T7 og T8 disponerer 1 plass pr tomt. 1 plass er felles gjesteparkering.

3.1.6 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- Se rekkefølgebestemmelser i kapittel 5.

3.1.7 Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)

- Områdene er satt av til boligbebyggelse.

3.1.8 Lekeareal (f_BLK)

- Det skal opparbeides lekeinstallasjoner på f_BLK.
- Lekeinstallasjoner skal ligge minimum 7 meter fra midtlinje vei og minimum 1 meter fra nabogrense.
- Hovedmateriale for lekeinstallasjonene skal være i tre og harmonere med bebyggelsen i området.

3.1.9 Renovasjon og energi (f_BAB1)

- Felles søppelhåndtering skal løses på f_BAB1.
- Trafostasjon skal etableres på f_BAB1.
- Alle installasjoner skal ligge minimum 5 meter fra midtlinje vei f_SV1.

3.1.10 Fellesareal (f_BAB2)

- Det kan oppføres et felleshus på området.
- Det kan oppføres uthus til betjening av parselhage på området.
- Hjemmelshaver til tomt 4 har rett til å opprette adkomstvei over f_BAB2. Veien skal anlegges med minste nødvendige beslag på f_BAB2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_SV1- f_SV3)

3.2.1 Privat adkomstvei (f_SV1, f_SV2 og f_SV3)

- Kjørevei skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette på bakgrunn av anbefaling fra veiprosjekterende.
- Ved søknad om etablering av adkomstvei skal det legges ved teknisk plan som viser lengde- og tverrprofil, inkludert avkjørsel til Klukkargardsvegen. Avkjørsel skal utformes i samsvar med veinormalene i håndbok N100 fra Statens Vegvesen.
- Adkomstvei f_SV3 skal utformes med svakt fall mot vest for å sikre at overvann ledes vekk fra f_LF3.
- Gjerde og beplantning langs vei skal ikke stå nærmere vei enn 5 meter fra midtlinje.
- Deler av rydningsrøys/steingjerde/gøte som kommer i konflikt med f_SV1 eller f_SV2 kan flyttes og skal benyttes til å restaurere steingjerde i områdene f_LLH1- f_LLH3.
- Konstruksjon for kryssing av bekk må dimensjoneres for å tåle flom med vannmengde på minimum 3,1 m³/s og utformes for å minimere risiko for tetting.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (f_BPH1, f_BPH2, f_LLH1- f_LLH3, f_LF1, f_LF2)

All skjøtsel av vegetasjon skal følge gjeldende vegetasjonsplan.

3.3.1 Gøte (f_LLH1, f_LLH2 og f_LLH3)

- Steingjerder, gøte og rydningsrøys skal bevares og kan restaureres innenfor området.

3.3.2 Parsellhage (f_BPH1 og f_BPH2)

- Områdene skal benyttes til parsellhager.

3.3.3 Friluftareal (f_LF1 - f_LF3)

- Områdene skal benyttes til friluftareal og skal ikke bearbeides.
- Det kan oppføres uthus/badstue med en samlet total BYA på 30 m² på f_LF2. Tiltaket skal være reversibelt. Tiltaket er søknadspliktig.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (FARESONE-H320)

- Det er ikke tillatt å oppføre boliger eller permanent bebyggelse innenfor faresone for flom (H320)

Vedtatte, KS-067/20

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før opprettelse av eiendommer

- Det skal utarbeides en vegetasjonsplan for hele planområdet som skal sikre bevaring av områdets egenart og redusere tiltakets landskapsvirkning.
- Skal det vera sett av minimum to tomter som skal tilfredsstille krav i byggt teknisk forskrift til universell utforming

5.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bolighus på tomtene T1-8, skal det utarbeides utomhusplan for hver tomt i målestokk 1:200. Planen skal tilfredsstille de krav som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved søknad om tiltak.

I tillegg skal utomhusplanen/snitt vise:

1. Parkeringsplasser, snuplass og garasje/uthus
2. Bevart vegetasjon på tomt iht. vegetasjonsplan
3. Terrengebearbeidelser og forstøtningsmurer, eksisterende og nye koter
4. Snitt som viser terrengebearbeidelser
5. Målsatt snitt, vinkelrett på terrengfall gjennom bygget med ny og eksisterende terrenglinje. Snitt skal tas gjennom det høyeste punkt hvor grunnflate bygg møter eksisterende terreng (markert pkt A i Figur-6.2 i Planbeskrivelse for Klukkargrende)
6. Løsning for overvannshåndtering
7. Høyeste punkt på omsøkt bygg skal markeres med høyde over havet i snitt og fasade og skal ikke overstige 557 moh (NN2000).
8. Sameiet skal ha opprettet et styre og utarbeidet vedtekter for boligområdet. Vedtektene skal være i henhold til overordnede planbestemmelser.

5.3 Før midlertidig brukstillatelse

- Planområdet skal knyttes til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Det skal være opprettet trafostasjon for området.
- Adkomstvei og infrastruktur skal være opprettet frem til eiendommene.
- Grøfter og veiskråninger – skjæringer/fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgress frøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at veiene innenfor planområdet er ferdig bygget.
- Lekeareal på f-BLK skal være opparbeidet, og steingjerder i gøta LLH3 skal opparbeides før lekearealet tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Planbeskrivelse for Klukkargrende, kapittel 6 – Figur 6.2, 6.3, 6.4 og 6.5

Vedtatte, KS-067/20