

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Snekkeviken

Reguleringsbestemmelser datert: 12.11.2018

Plankart datert: 12.11.2018

Revidert:

Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 29.06.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: xx.xx.2018

Offentlig ettersyn:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:

Vedtak i kommunestyret:

§ 1 Planens hensikt

Planen skal i hovedsak legge til rette for bygging av 38 boliger, med tilhørende adkomstvei, lekeplasser og friområde med badeplass.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

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

1.1.1.2. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Felt B1, B2, B3 og B4

1.1.12 Uteoppholdsareal

Felt U1, U2 og U3

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

1.2.1.1 Veg - felles adkomst

1.2.1.5 Gang-/Sykkelveg

1.2.1.9 Annen veggrunn – grøntareale

- Nettstasjon
- Renovasjon

1.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

1.3.3 Friområde

§ 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Ladestasjoner

Hver bolig skal ha ladestasjon for minimum 1 el-bil.

§ 3.3 Utforming og estetikk m.m.

Bebyggelsen kan ha flatt tak og/eller skråtak

Arkitektur:

Alle nybygg skal ha moderne arkitektur med rene linjer og bruk av store glassflater.

Materialbruk:

Trepanel og/eller pusset mur som hovedmateriale, evt. med noe innslag av platekledning.

Alle beslag skal ha grå/sølvfarget overflate.

Evt solfangere eller solcellepanel skal være integrert i tak- eller/og fasadekledningen og passe inn med det arkitektoniske uttrykket.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Arealer for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.1.2 Utnyttelse

Innenfor felt B1, B2, B3 og B4 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med garasje/carport/uthus.

Maksimal utnyttelse er vist med **maksimalt tillatt bebygd areal** for hver felt i % BYA inkludert carport/garasje/uthus, og **maksimal størrelse for hvert hus**.

Følgende maksimale størrelser gjelder:

Felt B1:

Maks BYA for hver bolig alle boliger: 85 m2 BYA

Maks %BYA for feltet: 30% BYA

Felt B2:

Maks BYA for hver bolig alle boliger: 95 m2 BYA

Maks %BYA for feltet: 28% BYA

Felt B3:

Maks BYA for hver bolig nr 32 og 34: 85 m2 BYA

Maks BYA for hver bolig nr 36, 38, 40 og 42: 90 m2 BYA

Maks %BYA for feltet: 30 % BYA

Felt B4:

Maks BYA for hver bolig alle boliger: 95 m2 BYA

Maks %BYA for feltet: 26 % BYA

§ 4.1.3 Plassering

Boliger:

Generelt: Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som planen viser.

Garasje/carport/uthus:

Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minimum 1 meter fra nabogrense.

§ 4.1.4 Høyder

Maksimale byggehøyder er oppgitt i **antall etasjer** og **maksimal byggehøyde**:

Felt B1:

Boliger nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 og 21:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 3 etasjer

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 10 meter

Garasjer:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 1 etasje

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Felt B2:

Boliger nr 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22, 24, 26 og 30:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 2 etasjer.

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 6,5 meter

Garasjer:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 1 etasje

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Boliger nr 10, 12, 14 og 16:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 3 etasjer.

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter

Garasjer:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 1 etasje

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Felt B3:

Boliger nr 32 og 34:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 2 etasjer.

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 6,5 meter

Garasjer:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 1 etasje

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Boliger nr 36, 38, 40 og 42:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 3 etasjer.

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter

Garasjer:

Maksimalt tillatt antall etasjer er 1 etasje

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

§ 4.1.5 Utearealer/MUA

MUA for hver bolig:

Minstekrav til uteoppholdsareale per boenhet (MUA): 50m²

MUA for hver bolig regnes som et gjennomsnitt ut fra hele feltets samlede uteoppholdsareale. I beregningen kan terrasser og balkonger inkluderes i arealet.

MUA for felles uteopphold:

Minstekrav til uteoppholdsareale per boenhet (MUA): 50m²

MUA for hver bolig regnes som et gjennomsnitt ut fra hele feltets samlede uteoppholdsareale. I beregningen kan terrasser og balkonger inkluderes i arealet.

§ 4.1.6 Parkering

Det er krav til 2 biloppstillingsplasser for hver enebolig, enten på bakken eller i garasje/carport.

§ 4.1.7 Plassering av kabler

Alle nye kabler og ledninger skal legges i bakken

§ 4.2 Annen veggrunn – grøntareal

§ 4.2.1 Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg plasseres og utarbeides ihht til gjeldende kommunale renovasjonsbestemmelser.

§ 4.2.2 Nettstasjon

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense i en størrelse bestemt av normene til den lokale nettleverandøren. Nettstasjonens utforming skal harmonere med boligenes arkitektur.

Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen
Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

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

§ 5.1 Arealer for veg

Det skal oppføres veianlegg med tilhørende grøfter og belysning.
Kjøreveien skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,5 meter.
Veg og vendehammer skal etableres ihht krav til atkomst for søppelbil og brannbil.

§ 5.2 Arealer for gang- og sykkelveg

Eksisterende hytteveg fra RV 393 reetableres som gang- og sykkelveg gjennom området.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

§ 6.1 Arealer for friområde med badeplass

Badevikene og adkomstvegen til disse skal opparbeides ihht illustrasjonsplanen. Det kan oppføres nødvendige bygninger, anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av feltet som badeplass.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for boligene kan gis skal vegen være ferdig prosjektert og opparbeidet. Den trenger ikke å være asfaltert.

Før ferdigattest kan gis skal områdene for uteopphold og lek være ferdig opparbeidet.

§ 8 Andre vilkår for godkjenning av boliger

Det skal etableres fartsdumper på fv 393 langs planområdet i henhold til Statens vegvesens krav når det gjelder antall og størrelse.