

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Snekkeviken

Reguleringsbestemmelser datert: 07.06.2019

Plankart datert: 28.05.2019

Revidert:

Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 29.06.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: xx.xx.2019

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

1.1.12.1 Lekeplass Felt Lek 1, Lek 2 og Lek 3

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

1.2.1.1 Veg - felles adkomst

1.2.1.5 Gang-/Sykkelveg

1.2.1.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Nettstasjon

- Pumpehus

1.2.1.9 Annen veggrunn – grøntareale

1.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

1.3.3 Friområde

§ 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Ladestasjoner

Det skal tilrettelegges for tilkobling av ladestasjon for minimum 1 el-bil til hver bolig.

§ 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 eller sort 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 – konsentrert 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 hvert felt i % BYA inkludert carport/garasje.

Felt B1:

Maks %BYA for feltet: 30% BYA

Felt B2:

Maks %BYA for feltet: 28% BYA

Felt B3:

Maks %BYA for feltet: 30 % BYA

Felt B4:

Maks %BYA for feltet: 26 % BYA

§ 4.1.3 Plassering

Boliger:

Generelt: Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som planen viser.

Garasje/carport:

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

Garasje/carport skal plasseres minimum 5 meter fra veg.

§ 4.1.4 Høyder

Maksimale byggehøyder er oppgitt i **maksimal byggehøyde**:

Felt B1:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 10 meter

Garasje/carport:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Felt B2:

Boliger:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter

Garasje/carport:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Felt B3:

Boliger nr 32 og 34:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 6,5 meter

Garasje/carport:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Boliger nr 36, 38, 40 og 42:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter

Garasje/carport:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 3 meter

Felt B4:

Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter

Garasje/carport:

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:

I tillegg til MUA for hver bolig skal det settes av et areal på minst 50m² pr boenhet for felles lek. For hver 10. hovedbolig skal det i tillegg settes av et areal på 250 m² til områdelekeplass som skal tilrettelegges med ballbane e.l. og ikke være lenger unna noen av boligene enn 200 m.

§ 4.1.6 Parkering

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

§ 4.1.7 Plassering av kabler

Alle nye kabler og ledninger skal legges i bakken

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

§ 5.1 Arealer for veg

Det skal oppføres vegganlegg med tilhørende grøfter og belysning.

§5.1.1 Adkomstvegen skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,5 meter.

Veg og vendehammer skal etableres ihht krav til atkomst for søppelbil og brannbil.

§5.1.2 Eidavegen / fv 393 reguleres iht Statens vegvesens håndbok N100 kap C.4.2 til veg i klasse L2 med en bredde på 4,5 meter inklusive skuldre. Det skal etableres fartsdumper i henhold til Statens vegvesens bestemmelser om antall og størrelse.

§ 5.2 Arealer for gang- og sykkelveg

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

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til tiltak i forbindelse med vegbygging som krever større eller noe endrede inngrep enn forutsett. Her kan det ved behov etableres forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger. Etter at veg med tilhørende legemer står ferdigstilt skal området utenfor disse bestå av naturlig vegetasjon eller bearbeides med beplantning.

§ 5.4 Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg plasseres og utarbeides iht til gjeldende kommunale renovasjonsbestemmelser på områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Det er vist to områder for dette formålet. Det tas sikte på å benytte nedgravde løsninger. Området rundt renovasjonsanlegget skal bestå av naturlig vegetasjon eller bearbeides med beplantning.

§ 5.5 Pumpehus

Det kan etableres et pumpehus på område for annen veggrunn – tekniske anlegg, og tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrense.

Det skal være 5 meter byggegrense rundt pumpehuset.

Pumpehusets utforming skal harmonere med boligens arkitektur. Pumpehuset kan ha en størrelse på inntil 6m².

§ 5.6 Nettstasjon

Nettstasjon kan plasseres på område regulert til annen veggrunn – grøntareal eller annen veggrunn – tekniske anlegg, og tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrense i en størrelse bestemt av normene til den lokale nettleverandøren. Nettstasjonens utforming skal harmonere med boligens arkitektur.

Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

§ 6.1 Arealer for friområde med badeplass

Badevika og adkomsten/stien til denne skal opparbeides iht illustrasjonsplanen. Det kan oppføres nødvendige bygninger, anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av feltet som badeplass.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Ny adkomstveg til hvert felt skal være ferdig prosjektert og opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boligene, men den trenger ikke å være asfaltert. Veggen må være ferdig asfaltert før det kan gis ferdigattest for boligene.

§ 7.2 Lekeareal og sti til badevika må være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene.

