

## Reguleringsbestemmelser

### Bådalen Boligfelt

Plan ID: 20150004

Revidert: 17.12.2021

#### 1.0 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringsplan Bådalen Boligfelt er tilrettelegging for etablering av 7 eneboligtomter og et areal for etablering av opptil 6 boenheter utformet som konsentrert småhusbebyggelse (tomannsbolig, flermannsbolig, rekkehus eller kjedehus). Planen legger til rette for utbedring og flytting av eksisterende adkomstvei til tilstøtende boligeiendom GID 67/153. Utbedret vei vil tjene som adkomstvei for planlagte nye boliger.

#### 2.0 GENERELLE BESTEMMELSER

##### 2.1 Arealformål og hensynsoner

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål: Bebyggelse og anlegg

- |                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BFS |
| - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse   | BKS |
| - Lekeplass                                        | BLK |

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| - Kjøreveg                         | SKV |
| - Fortau                           | SF  |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | SVT |
| - Annen veggrunn – grøntareal      | SVG |

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

- |                   |    |
|-------------------|----|
| - Landbruksformål | LL |
| - Friluftsmål     | LF |

Hensynssoner:

- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| - Faresone – Ras- og skredfare    | H-310 |
| - Støysone – Gul sone iht. T-1442 | H-220 |
| - Frisiktsone                     | H-140 |

##### 2.2 Terrengtilpasning

Skjæringer og oppfyllinger skal avsluttes med forstøtningsmurer av naturstein eller jordkledning med stedegen vegetasjon.

##### 2.3 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov om kulturminner.

##### 2.4 Støy i anleggsfasen

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 med anbefalte grenseverdier for støynivå skal gjelde for anleggsfase.

### 3.0 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

#### 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS\_01 – 07)

- a) Innenfor arealformål tillates etablert enebolig, garasje, bod.
- b) Maksimalt tillat %BYA = 30%.
- c) Ved etablering av bolig med pulttak skal øvre gesims ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Nedre gesims ved pulttaksløsning skal ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det skal etableres min. 2 biloppstillingsplasser på eneboligtomt. Det må være snumuligheter på egen tomt.
- e) Frittstående garasje kan oppføres i inntil 1 etasje, og skal tilpasses boligen i materialvalg, takvinkel og farge. Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m<sup>2</sup> BYA og maks høyde 5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Byggegrense mot Bådalselva i områdene BFS\_01-07 følger områdeavgrensning.

#### 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

- a) Innenfor området BKS kan det tillates å etablere opptil 6 boenheter. Boliger kan utformes som tomannsbolig, flermannsbolig, rekkehus eller kjedehus.
- b) Maksimalt tillat % BYA i området BKS er 45%.
- c) Det skal etableres et felles parkeringsanlegg i området BKS. Antall biloppstillingsplasser skal være min. 2 per boenhet. Det kan tillates å etablere frittstående eller sammenbygde garasjer /carportanlegg.
- d) Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i tilknytning til adkomstveg i området BKS.
- e) Det skal innenfor arealformål BKS sikres minimum 50 m<sup>2</sup> lekeplass og andre uteoppholdsareal per boenhet. Lekeplass skal som minimum være på 200 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekeplassen skal være universell utformet og ha stigning mindre enn 1:20.
- f) Byggegrense mot Bådalselva i området BKS følger områdeavgrensning. Byggegrense mot fylkesveien 64. kommunale veien (SKV\_02) og intern adkomstvei (SKV\_03) vises på plankart.
- g) Avkjørsel skal sikres en friskt på 15x15 meter.
- h) Innenfor området BKS skal det masseutskiftes ned til fast fjell for bygg og veger.
- i) Vedlagt søknad om rammetillatelse for boliger i dette området skal det følge en situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk. På situasjonsplanen skal det vises opparbeiding av hele området med bygg, anlegg, atkomst, parkering, lekeplass, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, evt. murer og gjerder, beplantning og vegetasjon som skal bevares, område for snøopplag.

#### 3.3 Lekeplass (felt f\_BLK)

Innenfor f\_BLK skal det etableres en lekeplass. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal være universell utformet og ha stigning mindre enn 1:20.

#### 3.4 Kjøreveg, (felt o\_SKV\_01-02 og f\_SKV\_03-04)

- a) Adkomstveien f\_SKV-03 skal etableres med vegbredde på minst 5,0 meter inkludert vegskulder á 0,5 meter og 0,25 meter. Breddeutvidelse i tilknytning til sving skal følge plankart. Veien f\_SKV-03 skal ha asfaltdekke.
- b) Adkomstveien f\_SKV\_04 skal etableres med vegbredde 4 meter inkludert vegskuldrer á 0,25 meter.
- c) Adkomstveien f\_SKV\_04 skal sikre ny adkomstveg for eiendom GID 67/153, samt boligtomter BFS\_05-07.
- d) Adkomst til boligtomter BFS\_01-04 og BLK skal sikres fra f\_SKV\_03.

#### 3.5 Fortau, (felt o\_SF\_01, f\_SF\_02-03)

Fortau skal ha en bredde på 2,5 meter og ha asfaltdekke.

**3.6 Annen veggrunn - grøntareal, (felt o\_SVG-01-02 og f\_SVG\_03-05)**

- a) Områder avsatt for arealformål annen veggrunn - grøntareal kan benyttes til grøfteareal for kjørevege (SKV).
- b) Innenfor området kan det tillates etablert infrastruktur i grunnen tilhørende kjørevegen.
- c) Vegbelysning iht. vegnormalens krav skal etableres langs kjøreveger (SKV) og tillates etablert innenfor arealformål SVG.
- d) Arealet kan benyttes til snørydding.
- e) Ved flytting av adkomstveien SKV\_03 til boligeiendommen GID 67/135 skal området revegeteres med stedegen vegetasjon.

**3.7 Friluftsmål (felt LF)**

Innenfor området skal stedegen vegetasjon bevares. Vegetasjonen skal opprettholdes som en visuell skjerming mot eiendommen GID 67/36.

**4.0 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)****4.1 Frisiktsone (H-140)**

Frisiktsoner H-140 skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok N100.

**4.2 Støysone (H-220)**

Tiltak innenfor hensynssone for støy H-220 skal følge retningslinjene i støy for arealplanlegging T-1442.

**4.3 Faresone (H-310)**

Innenfor faresone H-310 skal det gjennomføres sikringstiltak mot utglidning av område.

**5.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Ny adkomstvei (SKV\_03 og SKV\_04) til eiendom GID 67/153 skal være etablert før igangsettingstillatelse for første bolig i boligfeltet kan gis.
- b) Fortau SF\_01 – SF\_03 skal være etablert i samsvar med bestemmelser før ferdigattest for første bolig i boligfeltet kan gis.
- c) Vann- og avløpsløsning skal være etablert i samsvar med rammeplan for VAO før ferdigattest for første bolig i boligfeltet kan gis.
- d) Lekeplass i området f\_BLK skal etableres i samsvar med bestemmelser før ferdigattest for første bolig på boligtomter BFS\_01-07 kan gis.
- e) Før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av bolig og infrastruktur, skal grunnen under planlagt boligbebyggelse og infrastruktur innenfor felt BKS masseutskiftes ned til fastfjell.
- f) Lekeplass, felles parkering og felles renovasjonsanlegg i området BKS skal etableres i samsvar med bestemmelser før ferdigattest for første bolig i dette området kan gis.
- g) Før igangsettingstillatelse for etablering av bolig på tomter BFS\_01-07 eller i området BKS kan gis, skal det dokumenteres i byggesøknad at det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet i planområdet.