

Reguleringsbestemmelser

Grindhaugen

Plan ID: 20190007

Revidert: 25.02.2020

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for reguleringsplan Grindhaugen.

Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringsplankartet datert 25.02.2020.

1.2 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 B
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Lekeplass f_BLK

Grønnstruktur

- Turveg GT

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg SV
- Kjøreveg o_SKV
- Fortau o_SF
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

- Landbruk LL
- Friluftsmål LF

Hensynssoner:

- Frisiktsone H140

1.3 Byggesøknad, situasjonsplan / utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan / utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Det skal vises opparbeiding av hele området som omsøkes med bygg, anlegg, atkomst, parkering, fortau, gang- og sykkelveger, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, skilt, benker, murer og gjerder, beplantning og vegetasjon som skal bevares, snølagring, varelevering, utstyr for avfallshåndtering og andre installasjoner.

1.4 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjon og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til tomten og omgivelsene. Oppfyllinger og skråninger skal gis en god utforming og avsluttes med materialer som passer i forhold til utbyggingen og omgivelsene. Veger skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og vegskjæringer og fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på annen estetisk god måte.

1.5 Infrastruktur i grunnen

Innenfor hele planområde kan det tillates anlagt ledningstraseer for vann-, overvann- og avløpsledninger i grunnen. Innenfor planområdet skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

1.6 Byggegrenser

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot fylkesveg, kommunale veger, interne veger og naboeiendommer. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

Byggegrense mot fylkesveg, kommunale veger og interne veger vises med linje på plankartet.

Byggegrense mot fylkesveg for områdene B1 og B2 følger områdeavgrønsning.

1.7 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 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B9)

Det kan etter søknad tillates å etablere enebolig i områdene B1 - B8.

Området B9 kan benyttes som tilleggsareal for nærliggende boligeiendommer.

Tillatt prosent bebyggt areal %-BYA i områdene B1 – B9 er 20 % av tomtestørrelsen.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I områdene B1 – B8 skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

I områdene B1 – B9 det kan føres opp frittstående carport/garasje i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjergulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjergulv.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - BKS4)

Det kan etter søknad tillates å etablere rekkehus, kjedehus, tomannsboliger i områdene BKS1 - BKS4. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på boligtomtene i områdene BKS1 - BKS4 er 30 %. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal utarbeides en felles situasjonsplan for hvert delområde ved byggesøknad. Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasje/carport ikke oppføres samtidig med bolighuset.

For hver enkelt boenhet i områdene BKS1 - BKS4 skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplass. I områdene BKS1 - BKS4 kan det tillates oppført frittstående og sammenbygde carport- /garasjeanlegg i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegalv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegalv.

2.3 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen i området f_BLK er fellesfor eiere av boliger i områdene B1 – B8 og BKS1 - BKS4.

Lekeplasser må opparbeides med minst en sandkasse, disse, sittebenk, vippedyr eller lignende lekeapparat. Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekearealene skal være universell utformet og skal ikke ha stigning større enn 1:20. Område skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Maksimalt tillatt støynivå i området er 55 dB.

2.4 Turveg (GT)

Området GT er avsatt til etablering av turveg.

2.5 Offentlig kjøreveg (o_SKV1 - o_SKV3)

Vegen o_SKV1 må etableres med bredde på 5m inkl. vegskulder, der asfaltert kjørebane skal være minimum 4m.

2.6 Felles eller privat kjøreveg (SV1, SV2)

Vegen SK1 må opparbeides med 4m bredde inkl. vegskulder i samsvar med plankartet.

Vegen SV2 må være felles for eiendommene etablerte i områdene B6, B7 og BKS4 som bruker vegen SV2 som adkomstveg. Vegen SK må opparbeides med 4m bredde inkl. vegskulder i samsvar med plankartet.

2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 - o_SVT7)

Innenfor områder o_SVT tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, grøfter samt skjærings- og fyllingsskråninger.

2.8 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_SVG)

Innenfor områder o_SVG tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring.

2.9 Fortau (o_SF)

Det skal opparbeides fortau med 3 meters bredde i samsvar med plankartet.

2.10 Landbruksformål (LL1 – LL2)

Det er åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak «Landbrukpluss». Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.

2.11 Friluftsmål (LF)

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Det kan etter søknad tillates å etablere turveg. Innenfor areal avsatt til friområde LF skal det naturlige preget bevares. Kantvegetasjon mot jordbruksarealene vest for naturområde LF skal sikres.

3 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESSONER

3.1 Sikringsone – frisikt (H140-1 - H140-6)

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok N100.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Lekeplass f_BLK

Lekeplass i området f_BLK skal opparbeides i henhold til bestemmelsene før brukstillatelse for første bolig i områdene BKS2 – BKS4, B2, B4, B7 kan gis.

4.2 Fortau o_SF

Fortau i området o_SF skal opparbeides i henhold til bestemmelsene før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i boligfeltet.