



Aukra kommune

Reguleringsbestemmelser	
Plannavn:	Flatvoll, gbnr 13/15
Type plan:	Detaljregulering
Planid:	1547202003
Saksnummer i arkiv:	20/00222
Datert:	09.03.2021
Sist revidert:	06.03.2023
Vedtaksdato:	Vedtatt i Kommunestyret den xx.xx.xxxx, sak xx/xx

§ 0 Formålet med planarbeidet

Formålet er å legge til rette for boligutbygging på GID 13/15.

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Planavgrensning

- Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet med planavgrensning. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som arealformålene på plankartet og bestemmelsene fastsetter.

§ 1.2 Dokumentasjonskrav

- Delfelt BKB1-4 kan bygges ut etappevis. Ved første byggesøknad innenfor hvert delfelt skal det vedlegges en utomhusplan for hele delfeltet, som er bindende for utbyggingen. Den skal vise tomteinndeling, type formål for hver tomt, byggegrenser, bebyggelsens plassering, garasje- og parkeringsløsning, plass for renovasjon, bevaring av og evt. fjerning av eksisterende vegetasjon og disponering av den ubebygde delen av delfeltet. Høyder på opprinnelig og nytt terreng skal framgå, samt eventuelle murer.
- Ved hver enkelt byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan som viser tiltakets plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengbehandling (nye terrenglinjer) framgå. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje veg skal påføres.
- Før/ved byggesøknad for boliger som utløser krav til opparbeiding av lekeplasser skal det vedlegges utomhusplan som viser hvordan lekeplassen skal opparbeides, samt sol- og skyggediagram for lekeplassen for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.

§ 1.3 Terrenginngrep

- Nødvendige inngrep i terreng skal utføres på en slik måte at eksisterende og naturlig vegetasjon så langt det lar seg gjøre blir bevart. Alle skjæringer og fyllinger skal få ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

§ 1.4 Parkering

- Parkeringskrav for biler:

Enebolig/tomannsbolig	min. 2 plasser pr. boenhet
Rekkehus/boliger med 3 eller flere enheter	min. 1,5 plass pr. boenhet
- Alle parkeringsplasser skal være tilgjengelig til enhver tid.
- Parkeringskravet kan dekkes ved hver boenhet, i felles parkeringsanlegg eller på felles parkeringsareal. Garasje-/carportløsninger som tillates:
 - Enkeltstående garasje/carport for hver boenhet, eventuelt sammenbygget med boligen.
 - Felles garasje-/carportløsning for flere boenheter.

§ 1.5 Avkjørsler

- Avkjørslers plassering som er vist med pil på plankartet er veiledende og viser fra hvilken veg hvert delfelt skal ha avkjørsler. Endelig plassering og antall skal framgå av utomhusplan ved byggesøknad, jf. § 1.2 avsnitt 1. Avkjørslene skal opparbeides i samsvar med vegnormalene.

§ 1.6 Byggegrenser

- Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet, ellers gjelder plan- og bygningslova (PBL 2008).
- Frittstående garasje, carport og uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje og carport med innkjøring vinkelrett mot vegen kan plasseres min. 6 m fra kjørevegkant eller min. 3 m fra kjørevegkant om den står parallelt med vegen.
- Nødvendige terrengarbeider utenfor byggegrenser i forbindelse med atkomst til boligtomt tillates uten dispensasjon.
- Det kan etableres parkeringsareal utenfor byggegrense mot veg, for den enkelte tomt.
- Snødeponi kan plasseres utenfor byggegrenser, også mot veg.

§ 1.7 Universell utforming

- Prinsippene for tilgjengelighet og universell utforming skal, så langt som råd, legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av alle trafikk-anlegg, uteoppholdsareal, lekeplasser m.m. Ut over dette gjelder universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova (PBL 2008) og Byggteknisk forskrift (TEK 17).
- For prosjekt med åtte eller flere boliger skal minimum 20 % av boligene være tilrettelagt med livsløpsstandard.

§ 1.8 Kulturminne

- Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen kontaktes, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8.

§ 1.9 Støy

- For utendørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/16 legges til grunn.

§ 1.10 Private avtaler

- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med bestemmelsene.

§ 1.11 Eventuell endring av vedtatt plan

- Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jf. plan- og bygningslova (PBL 2008) § 12-14.
- Kommunen kan, når forutsetningene er til stede, gi dispensasjon fra reguleringsplanen i samsvar med plan- og bygningslova (PBL 2008) § 19.

§ 1.12 Definisjoner

- Tillatt bebygd areal angis i %-BYA og er påført plankartet. %-BYA angir tillatt prosentvis bebygd areal av tomtens nettoareal. Parkeringskravet skal regnes med i %-BYA.

§ 2 Bestemmelser til arealformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Lekeplass (f BLK1-2)

- Område f_BLK1 er regulert til felles kvartalslekeplass og f_BLK2 til felles nærlekeplass.
- Utbygger skal stå for opparbeidelsen av lekeplassene, mens de skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne på felt BKB1-4.
- Minst 50 % av lekeplassen skal
 - være flat (maks. stigning 1:20)
 - utformes etter prinsippet om universell utforming
 - ha fast dekke
 - være solbelyst kl. 15 ved vår-/høstjevndøgn
- Lekeplassene skal sikres med gjerde mot trafikkerte veger.
- Det tillates å etablere enkle gangstier i nord-sørretning over lekeplassene som gangforbindelser til nærområdene.
- Etableres det ikke tilstrekkelig boenheter i feltet til at krav om opparbeidelse av kvartalslekeplassen utløses kan arealet benyttes som felles grøntareal.

2.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-4)

- Innenfor områdene regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er satt til
 - BYA = 25 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger)
 - BYA = 35 % for konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus, rekkehus, tomannsboliger og/eller flermannsboliger)
- Tomter for eneboliger og tomannsboliger skal ikke være under 800 m².
- Tillatt takform er saltak, pulttak og/eller flatt tak.
- Maksimalt tillatt gesimshøyde for boligbebyggelsen er satt til 8 m og tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak) 9 m, målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

- Det skal være plass til garasje/carport/uthus innenfor tomtene og plassering skal framgå av utomhusplan ved byggesøknad. Garasje/carport/uthus skal være underlagt boligen i størrelse og uttrykksform. Maksimalt tillatt gesims-høyde for garasje/carport er satt til 3,5 m og tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak) 5 m, målt fra terreng ved innkjøring til garasje/carport.
- Kotehøyden på ferdig gulv i 1. etasje for boliger og garasje/carport/uthus skal ligge på minimum kote +26,4 og terrenget skal ha fall bort fra bygningene. Jf. notatet *Flomvurdering og lokal overvannshåndtering*, datert 28.02.2023.
- Det kan ikke etablerast kjellar.
- Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektur.
- Innenfor det feltet som igangsettes først av BKB1 og BKB3 skal det etableres en snuhammer dimensjonert for søppelbil. Snuhammeren skal framgå av utomhusplanen som utarbeides ved første byggesøknad, jf. § 1.2 første punkt.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Felles bestemmelser

- Trafikkområder skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.
- På regulerte trafikkområder er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områdene.
- Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- Det tillates støttemurer i byggegrense mot veg når disse ikke er i konflikt med andre hensyn og de inngår som del av byggesøknaden.

2.2.2 Kjøreveg (f SKV1-3)

- Områdene er regulert til felles kjøreveger:
 - f_SKV1 er felles kjøreveg for gbnr 13/3, 13/11 og 13/48.
 - f_SKV2 er felles kjøreveg for felt BKB1-4, samt felles atkomst til f_SKV1 for gbnr 13/3, 13/11 og 13/48.
 - f_SKV3 er felles kjøreveg for framtidig boligfelt på gbnr 13/21 og 13/27.
- Kjørevegene skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av de vegen er felles for.

2.2.3 Kjøreveg (o SKV4)

- Området er regulert til offentlig kjøreveg.

2.2.4 Gang-/sykkelveg (o SKV1-2)

- Områdene er regulert til offentlig gang- og sykkelveg.

2.2.5 Gangareal (f SGG)

- Området er regulert til felles gangareal for boligfeltet og skal opparbeides som enkel gangsti med grus eller fast dekke.

2.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen som grøft, skjæring og fylling. Eierform er tilsvarende som tilliggende kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- Teknisk infrastruktur kan legges i grunnen innenfor området.

2.2.7 Annen veggrunn - grøntareal

- Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen som grøft, skjæring og fylling. Eierform er tilsvarende som tilliggende kjøreveger og gang-/sykkelveg.
- Områdene skal opparbeides som gressbakke eller med beplantning.
- Teknisk infrastruktur kan legges i grunnen innenfor området.
- Arealene kan brukes til snølagring så lenge det ikke er til hinder for frisikten.

§ 2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Grønnstruktur (f. GBG1-2)

- Områdene er regulert til grønnstruktur og skal eies i fellesskap av beboerne på felt BKB1-4.
- Områdene skal benyttes som grøntareal, til beplantning og som snødeponi.

§ 2.4 Hensynssoner

2.4.1 Frisiktsone (H140 1-3)

- Områdene er regulert til frisiktsone.
- Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Det må i tillegg kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen er fritt for sikt-hindringer. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten (maks. diameter 0,15 m).

2.4.2 Støysone (H220 1)

- Området er regulert til støysone; gul iht. T-1442 og er vist som hensynssone H220_1 i plankartet. Sonen er avgrenset iht. Statens vegvesen sitt støykart.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse kan gis

- Tekniske planer for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen. Anbefalinger i notatet *Flomvurdering og lokal overvannshåndtering*, datert 28.02.2023, skal tas med i vurderingene ved utarbeidelse av løsning og tekniske planer for de fagområder som er vurdert i notatet.

3.2 Rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis

- Minimum 200 m² av nærlekeplass f. BLK2 skal være opparbeidd før første bolig innenfor boligfeltet kan tas i bruk. Den skal ha minimum sandkasse, et lekeapparat og sittebenk.

- Kvartalslekeplass f_BLK1 skal være opparbeidd med muligheter for som f.eks. ballspill, sykling og vinteraktiviteter før den 25. nye boenheten innenfor planområdet kan tas i bruk.
- Ny avkjørsel fra fylkesveg 530 skal være etablert i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 før første bolig kan tas i bruk.

3.3 Rekkefølgekrav før ferdigattest kan gis

- Trafikkområder istandsettes, og terrenginngrep skal tilsås/beplantes når anleggsarbeidet avsluttes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
- Utomhusareal skal være opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid skal uteareal opparbeides så snart som mulig påfølgende år.

3.4 Rekkefølgekrav til avkjørsler, kjøreveger og snuhammer

- Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen skal stenges før nytt kryss tas i bruk.
- f_SKV1 skal etableres når boligutbygging på gbnr 13/48 igangsettes.
- f_SKV2 skal etableres når boligutbygging innenfor planområdet igangsettes. Vegen kan etableres etappevis etter hvert som delfeltene BKB1-4 utbygges.
- Etableres f_SKV2 etappevis skal det opparbeides en midlertidig snuhammer inntil hele vegen og snuhammer ved felt BKB1/BKB3 etableres, jf. § 2.1.2 siste punkt.
- f_SKV2 skal midlertidig tilpasses eksisterende gårdsveg mot nord inntil f_SKV1 etableres.
- f_SKV3 skal etableres når boligutbygging på gbnr 13/21 og 13/27 igangsettes.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Flomvurdering og lokal overvannshåndtering, notat utarbeidd av Norconsult, datert 28.02.2023.