

REGULERINGSPLAN (DETALJ) FOR EIDSKREM Æ GNR. 21, BNR. 1

Bestemmelser dato:
10.09.2014
Sist revidert:
06.01.2015
Godkjent dato:
xx.xx.xxx

I henhold til Plan- og bygningslovas § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området som er avgrensa med reguleringsgrenser på plankartet, datert 10.09.2014 og sist revidert 06.01.2015.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging på gnr. 21, bnr. 1.

§ 2 GENERELT

Området er etter Plan- og bygningslova § 12-5 regulert til følgende formål:

Bygninger og anlegg

- Boligbebyggelse . frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
- Boligbebyggelse . konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)
- Boligbebyggelse . blokkbebyggelse (BB1)
- Fritidsbebyggelse . frittliggende (FB1)
- Uteoppholdsareal (U1)
- Lekeplass (L1-L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (V1-V3)
- Gang-/ sykkelveg (GS1)
- Annen veggrunn . grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde (F1)

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Skogbruk (SB1-SB3)

Hensynssoner

- Frisikt
- Ras- og skredfare
- Bevaring kulturmiljø

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for hver enkelt tomt/felt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøyde og etasjetall for alle bygninger (høyder skal cotesettes)
- Takvinkel og møneretning
- Utforming og bruk av ubebygde areal: terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon
- Uteoppholdsareal
- Tilkomst, internt vegsystem og evt. snuplass, samt stigningsforhold
- Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje (garasjeplassering skal være vist)
- Gjerde, murer, skråninger og drenering
- Bevaring av eksisterende vegetasjon

Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt støttemurer og avkjøringer.

§ 3.2 **Byggegrenser**

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i planen. Dersom ikke anna er vist skal Plan- og bygningslova gjelde.

§ 3.3 **Tilkomst**

For hvert felt/tomt er det angitt tilkomststeder med avkjørselspiler. Dersom det ved detaljplanlegging framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen ved byggemelding. Antall tilkomststeder for hvert felt skal fastsettes ved byggemelding.

§ 3.4 **Terrenginngrep**

All byggeaktivitet og utfylling skal skje innenfor planområdet. Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal få ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomte. Eksisterende vegetasjon, spesielt mellom byggegrensen og plangrensen mot Kobbavika, skal bevares og må skjermes ved utbygging av feltet.

§ 3.5 **Universell utforming**

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som mulig, legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av trafikkanlegg, uteoppholdsareal m.m. Ut over dette gjelder universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i Plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift, TEK 10.

§ 3.6 **Støy**

For utendørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende krava i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

§ 3.7 **Kulturminne**

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget under gravearbeid skal arbeidet stanses omgående og kulturvernmyndighetene skal under-

rettes, jf. Lov om kulturminner.

- § 3.8 **Bygninger sin form, plassering og materialbruk**
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bygningene får en god form og materialbehandling, og at det blir lagt vekt på å finne ei så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer og opparbeiding av gode uteoppholdsareal.
- § 3.9 **Private avtaler**
Etter at bestemmelsene er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.
- § 3.10 Plan- og bygningslova og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området.
- § 3.11 Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal hovedsakelig skje gjennom reguleringsendring, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunen kan, når forutsetningene er til stede, gi dispensasjon fra planen i henhold til Plan- og bygningslova § 19.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- § 4.1 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1)**
- Området består av en eksisterende enebolig.
 - Maks bygd areal (%-BYA) er satt til $BYA = 20 \%$. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng og parkeringsareal på bakkenivå skal regnes med i %-BYA.
 - Bygningene skal ha saltak.
 - Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter.
 - Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, der minst en kan være i garasje/carport.
- § 4.2 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF2)**
- Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og innenfor hver tomt kan det føres opp en enebolig eller en tomannsbolig.
 - Maks bebygd areal (%-BYA) for hver enkelt tomt er satt til $\% -BYA = 25 \%$.
 - Maksimalt tillatt gesimshøyde (høyeste gesims pulttak) er:
 - for tomt BF2-1, BF2-2, BF2-3 og BF2-4 cote + 38,3
 - for tomt BF2-5 og BF2-6 cote + 36,3
 - Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, der minst en kan være i garasje/carport.
 - Se for øvrig § 4.6.
- § 4.3 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF3)**
- Området består av areal tilhørende eksisterende enebolig, og kan ikke bebygges.
- § 4.4 **Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)**
- Innenfor området regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan det føres

- opp to- eller firemannsboliger, kjedehus eller rekkehus.
- b) Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=40 %.
 - c) Maksimal tillatt gesimshøyde (høyeste gesims pulttak) er satt til cote + 47,8 for BK1 og til cote + 45,8 for BK2.
 - d) Se for øvrig § 4.6.
- § 4.5 **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)**
- a) Området er regulert til blokkbebyggelse - lavblokk.
 - b) Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=40 %.
 - c) Maksimal tillatt gesimshøyde (høyeste gesims pulttak) er satt til cote + 35,8.
 - d) Parkering løses enten i felles garasjeanlegg eller i parkeringskjeller under terreng. Av estetiske hensyn bør en være varsom med frittstående, lange garasjerekker.
 - e) Garasjeanlegg for BB1 kan oppføres/løses på sørligste del av BK2.
 - f) Se for øvrig § 4.6.
- § 4.6 **Felles bestemmelser for BF2, BB1 og BK1-BK2**
- a) Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng og parkeringsareal på bakkenivå skal regnes med i %-BYA.
 - b) Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak.
 - c) Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
 - d) Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet. Garasjer/ carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det kan plasseres sportsboder i forbindelse med carport/ garasje.
- § 4.7 **Fritidsbebyggelse Æ frittliggende (FB1)**
- a) Innenfor området er det eksisterende fritidsbebyggelse.
 - b) Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=20 %.
 - c) Bygningene skal ha saltak.
 - d) Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass.
 - e) Se for øvrig § 8.2 vedrørende hensynssone; ras- og skredfare.
- § 4.8 **Uteoppholdsareal (U1)**
- a) Området er sett av til felles uteoppholdsareal for beboerne i boligfeltet.
 - b) Innenfor området er det tillatt å føre opp bygg og anlegg som har med lek, uteaktiviteter og friluftsliv å gjøre
 - c) Det tillates å etablere en enkel gangsti fra U1 og ned mot strandsona.
- § 4.9 **Lekeplass (L1-L2)**
- a) Innenfor områda skal det opparbeides felles lekeplasser for boligfeltet som skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av beboerne.
 - b) Det kan oppføres lekeapparat/-utstyr og evt. konstruksjoner som fremmer bruken av området.
 - c) Området skal opparbeides som en funksjonell og trygg lekeplass, også for de minste barna.
- § 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- § 5.1 **Generelt**
- a) På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områda.

Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

- b) Mindre justeringer av vegareala kan gjøres ved detaljprosjektering om det ligger til rette for det.

§ 5.2 **Kjøreveg (V1-V3)**

- a) Områda er regulert til offentlig kjøreveg.
- b) Reguleringsbredde for vegene er påført plankartet.
- c) Kjøreveger skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.

§ 5.3 **Gang-/ sykkelveg (GS1)**

- a) Areala er regulert som offentlig gang-/sykkelveg med 3 meters bredde.

§ 5.4 **Annen veggrunn - grøntareal**

- a) Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- b) Områdene skal opparbeides med sådd gressbakke eller beplantning.
- c) Areala kan brukes til snølagring så lenge det ikke hindrer frisikta.

§ 6 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 6.1 **Friområde (F1)**

Området er satt av som offentlig friområde. Det kan anlegges en enkel sti gjennom området. Bygninger og anlegg er ikke tillatt.

§ 7 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

§ 7.1 **Skogbruk (SB1-SB3)**

Området skal brukes til skogbruksformål.

§ 8 **HENSYNSSONER**

§ 8.1 **Frisikt**

- a) Området er avsatt til sone for frisikt.
- b) Frisikten skal være 150 meter til begge sider målt fra vegkant til et punkt 10 meter inn i krysset.
- c) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensede vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Kommunen kan kreve at sikhindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 8.2 **Ras- og skredfare**

Innenfor S2 og S3 må en følge teknisk forskrift sine krav til hvilke tiltak som kan føres opp innen hver sikkerhetsklasse.

§ 8.3 **Bevaring kulturmiljø**

Innenfor områda skal rodesteinen og tufta bevaras.

§ 9 **REKKEFØLGEKRAV**

§ 9.1 Før området blir opparbeidd skal det foreligge godkjent plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann og avløp).

§ 9.2 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggetillatelse for hver enkelt tomt. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

§ 9.3 Annen veggrunn . grøntareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende kjøreveg og gang-/ sykkelveg.

§ 9.4 Uteareal til boliger, inkludert biloppstillingsplasser og tilkomst skal etableres samtidig med oppføring av boligene og skal være ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest.

§ 9.5 Parkeringsplasser, slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende boligarealet tas i bruk.

§ 9.6 Lekeplassene skal være opparbeidd og tilrettelagt med sandkasse og benk før første bolig blir ferdigstilt. Lekeplassene skal sikres med gjerde før de tas i bruk.

§ 9.7 Det skal utarbeides en avfallsplan for hvert enkelt felt før utbygging av felt BB1, BK1 og BK2.

§ 9.8 Krysset ved fylkesveg 662 skal være opparbeidet etter kravene til frisikt og geometrisk utforming i handbok N100 før utbygging av boligtomtene kan starte.

§ 9.9 Kjøreveg V3 trenger ikke omlegges i samsvar med plankartet før en eventuell utbygging av området ned mot småbåthavna til boligformål er avklart gjennom en egen reguleringsprosess.

Aukra, _____

Ordfører