

Detaljregulering for Skjækan Hægebostad kommune

Plan id;

Dato; 03.01.2018

Revidert;

Vedtatt av kommunestyret;

Forslag til reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 03.01.2018.

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av inntil 22 nye leiligheter med tilhørende parkering, adkomstveier og lek/grøntarealer.

2. Reguleringsformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. PBL § 12-5;

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS3
- Lekeplass, f_BLK

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

- Kjøreveg, o_SKV1
- Annen veggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)

- Friluftformål, LF1 – LF3

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – Frisikt
- Støysone – Gul sone iht. T-1442

3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Vei, VA og overvann:** Bebyggelsen skal tilkoples offentlig vann og avløp. Ved byggesøknad for vei og tekniske anlegg skal det foreligge tekniske planer som skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal vedlegges en enkel VA-plan som viser plassering av ledninger, utstikk og påkoplingspunkt. VA-planen skal vise både vann-, spillvann- og overvannsledninger. Plan for avkjørsel til fylkesveien skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 3.2 BKS1 – BKS3:** Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise plassering av

bygninger, adkomstvei, parkeringsplasser, garasjeplassering (eventuell fremtidig garasjeplassering) og eventuelle støttemurer. Eksisterende og planlagt terreng skal vises i terrengprofil sammen med plassering av tiltakene.

- 3.3 Byggegrenser/tomtegrenser:** Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Intern tomtegrense mellom tomt BKS1 og BKS2 kan justeres noe i forhold til endelig bygg plassering.
- 3.4 Parkeringsplasser:** Det skal settes av 18 m² pr. biloppstillingsplass. Denne kan være i garasje/carport eller utendørs. Hver leilighet skal ha minimum to parkeringsplasser.
- 3.5 Terrenginngrep:** Skjæringer og fyllinger skal søkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Stedegen masse skal i størst mulig grad tilbakeføres i interne fyllinger.
Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller betong. Maksimal høyde før avtrapning er 2,0 meter.
- 3.6 Takvinkel og takutforming:** Bygningene skal utformes med flatt tak eller pulttak. Takvinklene skal være følgende:
Flatt tak: defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: defineres mellom 5 og 15 grader.
Boder og garasjer kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men skal være tilpasset disse.
Det skal være enhetlig bruk av materialer og farge på tak på den enkelte tomt.
- 3.7 Universell utforming:** Uteareal og adkomst til bygning skal i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming.
- 3.8 Avkjørsler:** Alle tomtene BKS1 – BKS3 skal ha avkjørsel direkte til o_SKV1.
- 3.9 Høydeplassering:** Topp gulv på laveste boenhet i det enkelte bygg skal være på kote 194 moh. Parkeringskjeller kan anlegges under dette.
- 3.10 Radon:** Alle bygg for beboelse skal sikres mot radon.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS3

På den enkelte tomt BKS1 – BKS3 tillates det oppført leilighetsbygg.

På hvert av områdene BKS1 og BKS2 kan det oppføres inntil 8 leiligheter/boenheter, mens det på område BKS3 kan oppføres inntil 6 leiligheter/boenheter. Dvs. maksimalt 22 leiligheter/boenheter innenfor planområdet.

Maksimalt tillatt bebyggt areal (% BYA) er 50 % for alle de tre byggeområdene, dette er inkl. parkering.

Parkering kan tilrettelegges utendørs, i felles frittstående garasje-/carport bygg, eller som parkeringskjeller/kjellere under det enkelte leilighetsbygg.

Frittstående garasje/carportbygg skal ha en utforming som harmonerer med leilighetsbyggene. I tilknytning til disse byggene kan det oppføres utendørs boder til den enkelte leilighet.

Topp gulv (TG) 1.etasje i leilighetsbyggene skal ligge på kote 194 moh. Maksimal gesimshøyde over dette er 9 meter.

4.2 Lekeplass, f_BLK

Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Lekeplassen skal utstyres som nærlekeplass i tråd med kommunens retningslinjer/krav.

Lekeplassen skal gjerdes inne og skal utstyres med minimum tre lekeapparat, samt bord og benker.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg, o_SKV1

o-SKV1 skal anlegges som offentlig vei, og kan overtas av kommunen.

Veien gir adkomst med avkjørsler til alle de tre byggeområdene, BKS1 – BKS3.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Innenfor arealet kan det etableres rør- og kabelsystemer for tekniske anlegg.

I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, murer og lignende.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

6.1 Friluftsmål, LF1 - LF3

Naturlig kantvegetasjon langs bekken i LF1 skal opprettholdes, jfr. vannressursloven.

Områdene kan tilrettelegges med stier og fellestiltak som fremmer allmenn bruk av områdene. Stiene skal være enkle og utføres med minst mulig terrenginngrep.

Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, arbeidet skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form.

7. Hensynssoner

7.1. Sikringssoner - frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

7.2. Støysoner – gul sone iht. T1442

Ved plassering av boligbebyggelse innenfor disse områdene, skal det dokumenteres at løsningene sikrer innendørs støynivå under grenseverdiene.

8. Rekkefølgekrav

8.1 Opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg som vei, vann, avløp, overvann og annen teknisk infrastruktur som strøm, må være ferdig frem til det enkelte bygg før det kan gis brukstillatelse.

- 8.2** Lekeplassen, f_BLK, skal være ferdig opparbeidet og inngjerdet før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.
- 8.3** Planområdet skal bygges ut trinnvis, først byggeområde BKS1, så BKS2 og til slutt BKS3.