

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sørbråtan

Reguleringsbestemmelser datert: 30.06.2018

Revidert: 10.12.2018

Revidert: 14.03.2019

Revidert: 22.05.2019

Plankart datert: 30.06.2018

Plankart revidert: 10.12.2018

Plankart revidert: 14.03.2019

Plankart revidert: 22.05.2019

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 12.10.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 31.05.2018/23.08.2018

Offentlig ettersyn: 18.09. - 01.11.2018

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: 24.01.2019

Vedtak i kommunestyret: 13.02.2019

1. Planens hensikt

Planen skal i hovedsak legge til rette for bygging av 10 eneboliger, med tilhørende adkomstvei.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - o Bygeområde for boligformål
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse med hensynssone for Bevaring av kulturmiljø (Sørbråtan husmannsplass)
 - Felles uteopphold
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Veg - felles adkomst
 - o Gangveg
 - o Parkering
 - o Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Nettstasjon
 - Renovasjon

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Ladestasjoner

Hver bolig skal ha ladestasjon for minimum 1 el-bil.

Overvannshåndtering og blå-grønn faktor

Overvannshåndtering og blå-grønn faktor skal etableres i henhold til kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av løsning for overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blå-grønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.

Krav til ytelser

Tiltaket prosjekteres i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser VTEK, eller ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

o Arealer for boligbebyggelse

Arealbruk

Innenfor alle felt tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med garasje/carport

Plassering og høyder

Boliger:

Generelt: Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som planen viser. Der avstander til tomtegrenser avviker fra 4 meter er målene vist på reguleringskartet.

Garasje/carport:

Frittliggende garasje/carport skal plasseres minimum 0,5 meter fra nabogrense.

Høyder

Maksimale byggehøyder er oppgitt i følgende maksimale kotehøyder:

Felt B1:

Boliger:

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 136

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 135

Frittstående garasje/carport: Det kan tillates garasje med inntil 50 m² bebygd areal. Garasjen skal være tilpasset bolighuset, med hensyn til takform og materialbruk. Det tillates ikke takoppløft eller takark på garasjen.

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 133,3. Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,8

Maksimalt tillatt bebygd areal er 31 % BYA inkludert carport/garasje

Felt B2 Hus C og D:

Boliger med integrert garasje:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134,5

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136,3 med maks bredde Vest-Øst 4,6 meter

Maksimalt tillatt bebygd areal er 31 % BYA inkludert carport/garasje

Felt B2 Hus E og F:

Boliger med integrert garasje:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136 med maks bredde Vest-Øst 4,6 meter

Maksimalt tillatt bebygd areal er 31 % BYA inkludert carport/garasje

Felt B2 Hus G og H:

Boliger med integrert garasje:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 133,6

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 135,6 med maks bredde Vest-Øst 4,6 meter

Maksimalt tillatt bebygd areal er 31 % BYA inkludert carport/garasje

Felt B3 Hus I og J:

Boliger med integrert garasje:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 135,3

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 137,3 med maks bredde Vest-Øst 4,6 meter

Maksimalt tillatt bebygd areal er 31 % BYA inkludert carport/garasje/uthus

Felt B4:

Eksisterende husmannsplass

Tillagt hensynssone for Bevaring av kulturmiljø.

Eksisterende bevaringsverdige husmannsplass tillates ikke revet. Bygningen kan istandsettes og tilbygges, mens boligens hovedform, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Tilbygg kan oppføres i samme høyde som husmannsplassen. Tilbygget skal harmonere med husmannsplassen, men skal ikke ha større grunnflate enn den.

Frittstående garasje/carport/uthus: Det kan tillates garasje med inntil 50 m² bebygd areal.

Garasjen skal være tilpasset bolighuset, med hensyn til takform og materialbruk. Det tillates ikke takoppløft eller takark på garasjen.

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 133,3. Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,8

Maksimalt tillatt bebygd areal er 26 % BYA inkludert carport/garasje

Utforming og estetikk m.m.

Bebyggelsen på felt B1 kan ha flatt tak og/eller skråtak

Bebyggelsen på felt B2 og B3 skal ha flatt tak

Bebyggelsen på felt B4, tilbygg til husmannsplassen, skal harmonere med den gamle bygningen

Arkitektur:

Alle nybygg skal ha moderne arkitektur med bruk av store glassflater.

Materialbruk:

Trepanel og/eller mur/betong som hovedmateriale, evt. med noe innslag av platekledning.

Alle beslag skal ha grå/sølvfarget overflate.

Eventuelle solfangere eller solcellepanel skal være integrert i tak- eller/og fasadekledningen og passe inn med det arkitektoniske uttrykket.

Utearealer

Minstekrav til uteoppholdsareal per boenhet: 250 m². For feltene med flere boliger regnes gjennomsnittlig MUA av hele feltets areal. I beregningen kan terrasser og balkonger inkluderes i arealet.

Parkering

Det er krav til 2 biloppstillingsplasser for hver enebolig, enten på bakken eller i garasje/carport.

Plassering av kabler

Alle nye kabler og ledninger skal legges i bakken

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

○ **Arealer for veg**

Arealbruk

Adkomstveg, vendehammer skal etableres i henhold til krav til atkomst for søppelbil og brannbil. Det skal være fri sikt i høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum

○ **Arealer for gang- og sykkelveg**

Arealbruk

Gang- og sykkeladkomst mellom adkomstvegen og Eldorvegen

- **Arealer for felles parkeringsplasser**

Arealbruk

Det er avsatt areal til felles parkering. Arealet skal opparbeides som vist på illustrasjonsplanen med parkeringsplasser og beplantning i form av plen og busker. Parkeringsplassene skal være asfaltert eller opparbeidet med armert gress.

- **Annen veggrunn – tekniske anlegg**
 - **Nettstasjon og renovasjon**

Arealbruk og plassering av nettstasjon og renovasjon

Det er avsatt areal til nettstasjon og renovasjon:

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad

Dersom det ikke er behov for bygging av ny nettstasjon kan området benyttes til felles gjesteparkeringplasser, plassert inntil 1 meter fra tomtegrense, eller felles sykkelparkering

Felles renovasjonsanlegg plasseres og utarbeides i henhold til gjeldende kommunale renovasjonsbestemmelser.

5. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for boligene kan gis skal vegen være ferdig prosjektert og opparbeidet. Vegen skal være ferdig asfaltert før brukstillatelse kan gis.