

## Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sørbråtan

Reguleringsbestemmelser datert: 30.06.2018

Plankart datert: 30.06.2018

Revidert: 10.12.2018

Plankart revidert: 10.12.2018

Revidert: 14.03.2019

Plankart revidert: 14.03.2019

### 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 m<sup>2</sup> 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 to etasjer med etasjehøyder i henhold til dagens standard. Tilbygget skal harmonere med den gamle bygningen, men kan bygges med et moderne uttrykk.

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 135,5

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 134,5

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 gjesteparkeringsplasser, 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.