

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sørbråtan

Reguleringsbestemmelser datert: 14.05.2018
Revidert:

Plankart datert: 19.03.2018
Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 12.10.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 31.05.2018
Offentlig ettersyn:
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:
Vedtak i kommunestyret:

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av 8 eneboliger, med tilhørende adkomstvei.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - o Byggeområde for boligformål
 - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Veg - felles adkomst
 - o Annen veggrunn – tekniske anlegg (nettstasjon)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Ladestasjoner

Hver bolig skal ha ladestasjon for 2 el-biler.

Overvannshåndtering og blå-grønn faktor

Overvannshåndtering og blå-grønn faktor skal etableres i hht 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.

4. Bestemmelser til arealformål

- a. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - o **Arealer for boligbebyggelse**

Arealbruk

Innenfor feltet tillates oppført åpen småhusbebyggelse med eneboliger.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 26% inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse.

Plassering

Boliger:

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

Garasje/uthus:

Frittliggende garasje eller uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.

Maksimal tillatt mønehøyde: 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal tillatt gesimshøyde: 3,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Høyder

Maksimale byggehøyder for hver tomt er vist på reguleringskartet

Utforming og estetikk m.m.

Bebyggelsen på tomt 3-8 skal ha flatt tak og/eller pulttak med inntil 15 graders takvinkel

Bebyggelsen på tomt 1 og 2 skal ha flatt tak og/eller skråtak

Arkitektur:

Alle nybygg skal ha moderne arkitektur med store glassflater.

Materialbruk:

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

Alle beslag skal ha grå/blank overflate.

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

Utearealer

Minstekrav til uteoppholdsareale per boenhet: 250m² for hver enebolig.

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

- **Annen veggrunn – tekniske anlegg (nettstasjon)**

Arealbruk og plassering av nettstasjon

Det er avsatt areal til nettstasjon:

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner

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

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

- **Arealer for veg**

Arealbruk

Atkomstveg, vendehammer skal etableres ihht krav til atkomst for søppelbil og brannbil.

- **Arealer for gang- og sykkelveg**

Arealbruk

Gang- og sykkelatkomst mellom atkomstvegen og Eldorvegen

5. Spesielle bestemmelser

Ved eventuell riving av husmannsplassen Sørbråtan:

Sammen med en eventuell rivesøknad skal det innsendes registreringer av bygningen med tegninger, fotografier og beskrivelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for boligene kan gis skal vegen være ferdig prosjektert og opparbeidet.

Den trenger ikke å være asfaltet.