

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sørbråtan

Reguleringsbestemmelser datert: 30.06.2018
Revidert:

Plankart datert: 30.06.2018
Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 12.10.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 23.08.2018
Offentlig ettersyn:
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:
Vedtak i kommunestyret:

1. Planens hensikt

Planen skal i hovedsak legge til rette for bygging av 12 eneboliger, med tilhørende adkomstvei.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - o Bygeområde for boligformål
 - Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Uteoppholdsareale
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Veg - felles adkomst
 - o Gangveg
 - 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 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 felt B1 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med garasje/carport/uthus. Maksimalt tillatt bebygd areal er 33% BYA inkludert carport/garasje/uthus

Innenfor felt B2 og B3 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse eneboliger med garasje/carport/uthus. Maksimalt tillatt bebygd areal er 36% BYA inkludert carport/garasje/uthus

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/uthus:

Frittliggende garasje/carport/uthus 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/uthus:

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 133. Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,5

Felt B2 Hus C og D:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134,5

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136,5 med maks bredde Vest-Øst 5 meter

Frittstående garasje/carport/uthus:

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,5

Felt B2 Hus E og F:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136 med maks bredde Vest-Øst 5 meter

Frittstående garasje/carport/uthus:

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 130,5

Felt B2 Hus G, H og I:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 133,6

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 135,6 med maks bredde Vest-Øst 5 meter

Frittstående garasje/carport/uthus:

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 130,6

Felt B3:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 135,3

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 137,3 med maks bredde Vest-Øst 5 meter

Frittstående garasje/carport/uthus:

Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,8

Utforming og estetikk m.m.

Bebyggelsen på felt 1 kan ha flatt tak og/eller skråtak

Bebyggelsen på felt B2 og B3 skal ha flatt tak

Arkitektur:

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

Materialbruk:

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

Alle beslag skal ha grå/sølvfarget 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 feltene med flere boliger regnes gjennomsnittlig MUA av hele feltets areale. I beregningen kan terrasser og balkonger inkluderes i arealet.

Det er satt av et areale på 466 m² for felles uteopphold og lek.

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 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 ihht til gjeldende kommunale renovasjonsbestemmelser.

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

- **Arealer for veg**

Arealbruk

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

- **Arealer for gang- og sykkelveg**

Arealbruk

Gang- og sykkeladkomst mellom adkomstvegen og Eldorvegen

5. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for boligene kan gis skal vegen være ferdig prosjektert og opparbeidet.
Den trenger ikke å være asfaltert.