

Plannummer 0484.02**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER I SKUDEBERGVEGEN 36,
KVERNALAND**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0484.02

Saksnummer 22/1048

1. PLANENS HENSIKT

Planen legger til rette for 8 boliger i rekke, med tilhørende parkering og lekeplass.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

- 2.1.1 Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan 1:500 og utomhusplan 1:200.
- 2.1.2 Utnyttelse av hele planområdet må vises i planen, samt tilpasning til tilstøtende eiendommer og vei.
- 2.1.3 Enhetlig skjermingstiltak mellom private uteoppholdsarealer mot vest, skal fremgå av utomhusplanen.

2.2 Krav til VA-plan

- 2.2.1 Ved byggesøknad skal det foreligge VA-plan.
- 2.2.2 Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen.
- 2.2.3 Planen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

2.3 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6)

- 2.3.1 Ved eventuelle funn av kulturminner i forbindelse med graving/ bygging, må arbeidet stanses, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.4 Universell utforming (PBL 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 Minimum 3 boliger skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig.

2.5 Støy

- 2.5.1 Bestemmelsene i T-1442, kap 4 om støy i bygge- og anleggsfasen skal følges.

2.6 Energiforsyning, klima og miljø (PBL §12-7 nr.3)

- 2.6.1 Bygeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger i henhold til gjeldende krav til energi TEK.
- 2.6.2 Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.
- 2.6.3 Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- 2.6.4 Det skal tilrettelegges for lademuligheter for elbil på parkeringsområde.

2.7 Terrengarrondering

- 2.7.1 Det tillates støttemurer inntil 0,5 m som en del av terrengarronderingen.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKS, BRE og SPA)

3.1.1.1 Høyde

- a) Høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelse. Ved evt. trapping vertikalt av rekkehus er det den enkelte bolig som skal legges til grunn.
- b) Ved evt. ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.
- c) Høyder angitt i illustrasjonsplan kan avvikes med inntil 0,5m.

3.1.1.2 Estetiske forhold

- a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.
- b) Fargepalett legges ved byggesøknaden. Det skal påses en variasjon av eksteriørfarger innen bebyggelsesstrukturen.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

3.1.2.1 For byggeområdet tillates 8 boenheter i rekke.

3.1.2.2 Boligene skal utføres i 2 etasjer med uavhengige tak på hver enhet med mønelinje på tvers av husrekken.

3.1.2.3 Husrekken skal plasseres på en slik måte at boligene både horisontal- og vertikal-forskyves i forhold til hverandre ut fra tomt og terreng.

3.1.2.4 Boligene skal gis et dynamisk uttrykk der fargesetting og fasadeelementer skal underbygge variasjon i boligrekken.

3.1.2.5 Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %BYA=40 %.

3.1.2.6 Boligbebyggelsen utformes med saltak eller pulttak som hovedform. Takvinkel 27-45 grader.

3.1.2.7 Maks mønehøyde 8,5 meter målt for det enkelte rekkehus.

3.1.2.8 Sekundære bygninger som boder skal bygges med flatt- eller pulttak med totalhøyde maks 4 meter.

3.1.2.9 Boder tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 meter.

3.1.2.10 Areal for privat uteopphold skal være minimum 30 m² pr bolig.

3.1.2.11 Hagedybde skal være minst 8 meter inklusive bestemmelsesområde #1.

3.1.2.12 Det etableres felles uteoppholdsarealer i henhold til illustrasjonsplan.

3.1.2.13 Det tillates skjerming mellom private uteoppholdsarealer mot vest. Skjermen skal utformes som hekk eller alternativt levegg. Maks høyde inntil 1,8 m.

3.1.2.14 Minimum 3 boliger skal oppfylle krav til tilgjengelig bolig.

3.1.2.15 Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser og én bod pr boenhet.

3.1.3 Renovasjon (f_BRE)

3.1.3.1 f_BRE er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for alle boliger i planområdet.

3.1.3.2 Det skal sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for bevegelseshemmede.

3.1.3.3 Renovasjonsarealet skal skjermes med levegg med høyde 1,5 meter.

3.1.3.4 Renovasjonsarealet kan skjermes med vegetasjon.

3.1.4 Lek (f_BLK)

3.1.4.1 BLK er felles lekeareal for alle beboere i planområdet.

3.1.4.2 Lekearealet skal opparbeides og utformes universelt med følgende installasjoner: Vippehuske og huskestativ med falldempende underlag, sandlek og sittebenk(er).

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

3.2.1 Kjørevei (o_SKV)

Området merket o_SKV er offentlig vei.

3.2.2 Annen veigrunn, grøntareal (f_SVG1-2)

Områdene avsatt til felles annen veggrunn, grøntareal.

3.2.3 Parkering (f_SPA) (PBL 12-7 nr. 7)

3.2.3.1 Arealet er avsatt til felles parkeringsplass.

3.2.3.2 Det skal opparbeides maksimalt én biloppstillingsplass på 18 m² for hver bolig.

3.2.3.3 Biloppstillingsplass skal kunne bygges inn som carport/ garasje.

3.2.3.4 Garasjer/ carporter skal bygges med flatt- eller pulttak med totalhøyde maks 4 meter.

3.2.3.5 Garasjer/ carporter skal byggesøkes samlet.

3.2.3.6 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 meter.

3.2.3.7 Det skal opparbeides tre gjesteplasser med størrelse 2,5x5 meter.

3.2.3.8 Minimum én av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.2.4 Frisikt

Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (pbl. § 12-7)

4.1 Bestemmelsesområde (#1)

4.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være gjennomgående fri passasje til alle private hager i form av en felles gruset gangsti.

4.1.2 Det tillates ikke oppføring av byggverk eller installasjoner innenfor bestemmelsesområdet som kan være til hinder for fri passasje.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Situasjonsplan, utomhusplan og VA-rammeplan skal være godkjent.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før ny bebyggelse tas i bruk skal f_BRE være opparbeidet.

5.2.2 Før ny bebyggelse tas i bruk skal f_BLK være opparbeidet.

5.2.3 Før ny bebyggelse tas i bruk skal f_SPA være opparbeidet.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Illustrasjonsplan for Skudebergvegen 36, datert 06.07.2022