



Plannummer 0554.00

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I SKJÆRPEVEGEN, UNDHEIM

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0554.00

Saksnummer 23/1642

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å fortette i eksisterende boligbebyggelse, med et variert botilbud i form av eneboliger og flermannbolig.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. Universell utforming (pbl §12-7 nr. 4)

2.1.1. Felles uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

2.2. Estetisk utforming (pbl §12-7 nr. 4)

2.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

2.3. Blågrønn faktor (pbl §12-7 nr. 4)

2.3.1. Blågrønn faktor skal være minimum 0,6.

2.4. Støy (pbl §12-7 nr. 3)

2.4.1. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig privat og felles uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Alle boliger skal ha stille side som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:

- For boliger med fasadenivå på rundt $L_{den} = 55-60$ dB, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For boliger med fasadenivå på rundt $L_{den} = 60-65$ dB, skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Det kan vurderes å tillate at enkelte rom får en dempet fasade eller tilsvarende løsninger som gir tilstrekkelig demping, som et alternativ til stille side.

2.5. Sykkelparkering

2.5.1. Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.6. Overvannshåndtering

- 2.6.1. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt eller i fellesarealer for å hindre økt avrenning etter utbygging. Vedlagt VA-rammeplan skal ligge til grunn.

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

3.1.1. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1

- 3.1.1.1. Innenfor BK1 tillates oppføring av to boenheter i form av kjeda boliger. Bolig og garasje/carport skal plasseres innenfor omriss av planlagt bebyggelse vist på plankart.
- 3.1.1.2. Det tillates en utnyttelse for hver tomt på inntil BYA=40 %
- 3.1.1.3. Boligbygg kan utformes med saltak eller flatt tak. For saltak tillates maks mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 6 m. For flatt tak tillates en maks gesimshøyde 6,5 m.
- 3.1.1.4. Garasje/carport med bod skal ha flatt tak med maks. gesimshøyde på 3,2 meter. Det tillates takterrasse på garasje/carport. Ved bygging av takterrasse kan gesimshøyde økes for å ivareta krav til rekkverk gitt i teknisk forskrift. Det skal etableres to parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. En av disse skal være i garasje/carport.
- 3.1.1.5. Innenfor BK1 skal minimum én boenhet utformes som tilgjengelig bolig.
- 3.1.1.6. Det tillates oppføring av solpanel på tak.

3.1.2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK2

- 3.1.2.1. Innenfor BK2 tillates flermannsbolig i form av lavblokk med 6 boenheter.
- 3.1.2.2. Det tillates en utnyttelse på inntil BYA=50%.
- 3.1.2.3. Boligbygg kan utformes med saltak eller flatt tak. For saltak tillates maks mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 6 m. For flatt tak tillates en maks gesimshøyde 6,5 m.
- 3.1.2.4. Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat terrasse eller balkong. Balkonger med maks bredde 4,0 m tillates oppført 2,0 m utenfor byggegrense mot vest.
- 3.1.2.5. Carporter skal bygges med flatt tak eller pulttak med maks. gesimshøyde på 3,2 meter. Carporter kan plasseres utenfor byggegrense mot øst og i formålsgrense mot f_RA.
- 3.1.2.6. Utvendige boder kan plasseres utenfor byggegrense mot fylkesvei 505, men dog ikke med mindre avstand enn 8,0 m fra veimidt. Skal boder plasseres innenfor hensynssone H_410 må de bygges på en måte at de ikke er til hinder for vedlikehold av hovedvannledningen, ref bestemmelse 4.2.1. Boder skal oppføres med flatt tak eller pulttak og ha maks gesimshøyde 3,2 m.
- 3.1.2.7. Det skal etableres en parkeringsplass per boenhet i carport + 2 felles gjesteparkeringsplasser innenfor BK2.
- 3.1.2.8. For å ivareta krav til støy for BK2 og f_LEK skal det etableres støyskjerm mot fylkesvei 505 med minimum høyde 2,0 m og maks høyde 2,2 m. Støyskjerm kan plasseres utenfor byggegrense mot fv. 505, men ikke med mindre avstand enn

8,0 m fra veimidte. Skal støyskjerm med fundamentering plasseres innenfor hensynssone H_410 må den bygges på en slik måte at den ikke er til hinder for vedlikehold av hovedvannledningen, ref bestemmelse 4.2.1. Utvendige boder kan erstatte deler av støyskjerm hvis disse plasseres langs fylkesveien.

3.1.2.9. Det tillates oppføring av solpanel på tak.

3.1.3. Renovasjonsanlegg (f_RA)

3.1.3.1. RA skal være felles for alle boenhetene i BK2.

3.1.3.2. Det tillates oppføring av bygg med flatt tak for skjerming av avfallsbeholdere. Maks byggehøyde 3,2 m.

3.1.4. Lekeplass (f_LEK) og felles uteoppholdsareal (f_UTE)

3.1.5. f_LEK er felles for BK1 og BK2, og opparbeides som nærlekeplass i henhold til gjeldende utomhusnorm. For å ivareta at støynivå for lek blir under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442 skal det langs formålsgrense mot f_AVG2 oppføres støyskjerm med høyde minimum 2,0 m og maks 2,2 m. Støyskjerm skal plasseres med minsteavstand til vegmidte på 8,0 m. Utvendige boder kan erstatte deler av støyskjerm når disse er plassert langs fylkesveien.

3.1.5.1. f_UTE er felles uteoppholdsareal for BK2.

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

3.2.1. Kjørevei

3.2.1.1. Nye innkjørsler til BK1 og BK2 skal knyttes til eksisterende veinett via Skjærpevegen.

3.2.2. Annen veggrunn

3.2.2.1. o_AVT omfatter annen veigrunn som tilhører gang- og sykkelveg langs fv.505. Dette gjelder arealet 0,5 meter ifra vegkant.

3.2.2.2. f_AVT omfatter annen veggrunn tilhørende BK2.

3.2.2.3. Innenfor arealet f_AVG tillates det å beplante med lavt voksende vegetasjon. Vegetasjonen må ikke være i strid med bestemmelse i punkt 4.1.1.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Sikringssone for frisikt H140. Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over vegenes kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten 3,0 m over tilstøtende vegnivå.

4.2. Hensynssone krav vedrørende infrastruktur H410 (pbl § 11-8 pkt. b og pbl §27-5)

4.2.1. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.3. Bestemmelsesområder

4.3.1. Bolig (#1)

4.3.1.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesområder/juridiske linjer for fremtidig bebyggelse på plankartet. Det tillates avvik på +/- 1 meter fra omriss av bestemmelsesområde mot øst/vest, uten å være i strid med bestemmelse 3.1.1.2.

4.3.2. Carport/garasje (#2)

4.3.2.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesområder/juridiske linjer for fremtidig bebyggelse på plankartet. Det tillates avvik på +/- 1 meter fra omriss av bestemmelsesområde mot øst/vest, uten å være i strid med bestemmelse 3.1.1.2.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Før igangsettingstillatelse (felt BK)

5.1.1. For alle tiltak som berører fv. 505 og offentlig gang- og sykkelveg, skal tekniske planer sendes til ansvarlig myndighet for gjennomsyn.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

5.1.2. Før nye boliger innenfor BK2 kan tas i bruk, skal f_RA være opparbeidet.

5.1.3. f_LEK med nødvendige støytiltak i bestemmelse 3.1.2.8 og 3.1.5 skal være ferdig opparbeidet før boligene i BK1 og BK2 kan tas i bruk

5.1.4. f_UTE skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor BK2 tas i bruk.