

Saksnr
xx/xx

Plan-ID
2017005

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for
Sandsbråtan**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.05.2018

1 GENERELT

§ 1-1. NAVNGITTE AREALFORMÅL

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
BE	73,3
BFS1	10920
BFS2	3047,2
BFS3	1978,9
BFS4	1385,4
BFS5	4144,9
BFS6	2457,2
BFS7	2035,3
BKS1	1660,8
BKS2	4137,5
f_BLK1	646,8
f_BLK2	543,5
Sum areal denne kategori:	33030,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og t	Areal (m ²)
o_SV1	1404,7
f_SV2	3227,9
SV3	136,1
f_SV4	605,6
f_SV5	191,1
f_SV6	131,3
o_SVG1	716,7
f_SVG10-19	1312,3
o_SVG2	336,8
f_SVG20	94
o_SVG3	337,7
f_SVG4	157,7
SVG5	47,3
SVG6	39,9
f_SVG7-9	514,3
Sum areal denne kategori:	9253,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
f_G	130,1
f_GT1	105,7
f_GT2	107,3
f_GT3	428,9
f_GT4	191,9
Sum areal denne kategori:	963,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og f	Areal (m ²)
L1	534,8
L2	265,4
Sum areal denne kategori:	800,2
Totalt alle kategorier:	44048,4

§ 1-2. PLANINTENSJON

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bebyggelse av 34-38 boenheter med tilhørende felles uteoppholdsarealer.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. REKKEFØLGEKRAV

§ 2-1.1. Før tillatelse til tiltak/rammetillatelse

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFS1 - 7 og BKS1-2 skal det foreligge utomhusplan for feltet i målestokk 1:500 som viser og redegjør for:
 - Arealer for opphold, gangveger, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
 - Tilgjengelighet for funksjonshemmede
 - Håndtering av overvann
 - Arealer for varierte uteområder for lek og aktivitet, gangveger, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFS1-7 og BKS1-2, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- c) Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det – om påkrevet - utføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak I BKS1-2, skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering for permanent og midlertidig løsning.

§ 2-1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene BFS1-BFS7 skal lekeclass BLK1 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for feltene BKS1- 2, skal lekeclass BLK2 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert:
 - Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
 - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere
 - Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

§ 2-2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-2.1. Beregning av utnyttelsesgrad

Det benyttes %-BRA som utnyttelsesgrad.

§ 2.2.2 Plassering av bebyggelse

- a) Bebyggelsen plasseres etter Plan- og bygningsloven og utenfor frisiktsoner.

§ 2-3. UTFORMING

§ 2-3.1 Bebyggelse og anlegg

- a) Hovedmaterialet skal være trevirke i konstruksjoner og utvendige overflater.
- b) Bebyggelsen utformes som enebolig, tomannsbolig og rekkehus i 2 etasjer med loft og uten kjeller. Takform kan være saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak .
- c) Rekkehus med inntil 4 sammenhengende boenheter tillates i byggeområdene.
- d) Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende). Mønehøyde beregnes etter TEK17 – Målerregler.

§ 2-3.2 Arealer på terreng

Krav til lek- og uteoppholdsarealer skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

- a) Alle felles uteoppholdsarealer skal utformes og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- c) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.

§ 2-5. PARKERING

- a) Bilparkering skal ivaretas på terreng på egen tomt. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. bolig over BRA 100m².
- b) Sykkelparkering skal innpasses i henhold til den enhver tid gjeldende sykkelparkeringsnorm. Plassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger.

§ 2-6. UNIVERSELL UTFORMING

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle inngangspartier, private uteoppholdsarealer og alle fellesarealer
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-7. TEKNISKE ANLEGG

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Kildesorteringsanlegg for renovasjon på BKS1-2 skal etableres.

§ 2-8. OVERFLATEVANN OG FLOMVEIER

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn og skal håndteres i hvert trinn av utbyggingen, i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer for å ivareta §2-8 a.
- c) Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.

§ 2-9. EIERFORM

- a) Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
 - o = offentlig formål
 - f = fellesareal

§ 2-10. AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

FELTBESTEMMELSER

§ 3-1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5. nr 1.)

§ 3-1.1. BKS1 – BKS7, Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

- a) Arealet kan benyttes til formål frittliggende boligbebyggelse.
- b) Hver boenhet kan ha maks %- BRA=30 og maks BYA = 300 m², inkludert loft, boder, overbygde uteareal og biloppstillingsplasser.

§ 3-1.2. BKS1-2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse

- c) Arealet kan benyttes til formål konsentrert boligbebyggelse.
- d) Hver boenhet kan ha maks %- BRA=30 og maks BYA = 300 m², inkludert loft, boder, overbygde uteareal og biloppstillingsplasser.

§ 3-1.3. Felles uteoppholdsareal/LEK, f_BLK1-2

- a) Arealet skal benyttes for lek og aktivitet, og skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Innenfor f_BLK1-2 skal det opparbeides lekeplass på størrelse med kravene i den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- c) Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Dette omfatter opparbeidelse med enkle lekeapparater og bord/benker.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som best mulig og skjøttes med tanke på barns behov for lek og bevegelse.

- d) Områdene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligfeltet. Plassene skal opparbeides som sandlekeplasser iht. kommunens standard for lekeplasser.

§ 3-2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. nr 2.)

§ 3-2.1. o_SV1 – Veg.

Eksisterende vegareal (Fv.134) reguleres til offentlig kjøreveg.

§3-2.2 f_SV2-6 – Veg.

Ny atkomstveg og interne veger for felte t med kjørebane 3,5 og 5,0 meter

§ 3-2.3. o_SVG – Veg.

Annen veigrunn – grøntareal skal ha 3,0 meters bredde til Fylkesvei 134.

§ 3-3. Grønnstruktur (PBL §12-5. nr 3.)

§ 3-1.1 f_GT1-4 – Turveg.

- a) Turveg GT2-4 utformes som fast dekke av grus eller asfalt i min 2,0 m bredde.
b) Turveg GT1 utformes som gruset sti.

§ 3-1.2 f_G– Grønnstruktur.

Areal for snøopplag.

HENSYNSSONER

§ 4-1. Sikringsone for Frisikt (H140_1)

Innenfor frisiktlinjer skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.