

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Heiveien boligområde, felt 3

PlanID: 081143
Dato for bestemmelsene, sist revidert: 25.10.2019
Dato for plankartet, sist revidert: 25.10.2019

1 Generelle bestemmelser

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1:	
Bolig, frittliggende småhus	BF1 – BF3
Bolig, frittliggende/konsentrert småhus	BFK1 – BFK5
Lek og opphold, felles	LO1 – LO2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2:	
Vei	V1 - V3
Fortau	F1 – F4
Gangvei/gangareal	GA1
Parkeringsplass	PP1
Annen veigrunn	AV1
3. Grønnstruktur - pbl§12.5.3:	
Vegetasjonsskjerm	VS1, VS2
4. Landbruks-/Natur-/Friluftsområde - pbl§12.5.5:	
Natur- og friluftsområde	NF1 – NF2
5. Hensynssoner - pbl§§ 11.8 og 12.6:	
Fareområde, høyspentanlegg	H370_1
Bevaring av kulturmiljø	H570_1 - H570_4
Sikringssone, fredet kulturminne	H730_1 – H730_4
Frisiktsone	H140_1 – H140_8

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av nye boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Den gamle ferdselsveien «Heiveien» skal bevares som kulturminne, - og som stiforbindelse gjennom området. Verneinteresser knyttet til fredete gravhauger skal ivaretas.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes som angitt i pkt.1.2.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Plan for overvannshåndtering og -fordrøyning

Det skal utarbeides en helhetlig plan for håndtering og fordrøyning av overvann i det regulerte området. Nødvendige fordrøyningsmagasiner skal plasseres innenfor areal regulert til friluftsområde, samferdselsformål eller område for lek/opphold.

Planen skal dokumentere at avrenningsbelastning mot omgivelsene ikke økes som følge av planlagt utbygging. Plan for overvannshåndtering og fordrøyning skal godkjennes av kommunen.

2.2.2 Teknisk plan

Til byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsning for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.2.3 Anleggsplan

Til søknad om igangsetting av tiltak kan kommunen kreve anleggsplan med dokumentasjon for hvilke arealer som berøres av anleggsvirksomheten, og dokumentasjon for hvordan trafiksikkerhet og framkommelighet skal ivaretas i byggefase.

2.2.4 Beskyttelse av kulturminner

For alle tiltak som etter kommunens vurdering kan medføre skade på registrerte kulturminner i planområdet kreves plan som viser hvordan kulturminner og tilhørende hensyns- / sikringssoner skal gis nødvendig fysisk skjerming i anleggsfase. Plan for beskyttelse av kulturminner skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

2.3 Krav til rekkefølge

2.3.1 Overvannshåndtering og fordrøyning

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i planområdet skal nødvendige tiltak for håndtering og fordrøyning av overvann være gjennomført i samsvar med godkjent plan for dette.

2.3.2 Høyspentledning

Før det gis igangsettingstillatelse for anleggsvirksomhet innenfor områder V3, BF2, BF3 eller BFK5, skal høyspentlinje som passerer i luftstrek over disse områdene være tatt ned.

Tillatelse til igangsetting av tiltak i område NF1 skal ikke gis uten at det er definert nødvendig sikkerhetsavstand mot høyspentlinja. Nødvendig sikkerhetsavstand skal avklares i dialog mellom kommunen og kraftselskapet.

Innenfor hensynssonene H730_3 og H570_2 skal det ikke graves i grunnen eller flyttes stein. Eksisterende stolpe for høyspent kan kuttes ned til vegetasjonsgrense, men ikke graves opp. Opprinnelig vegetasjon og terreng skal opprettholdes og ivaretas.

2.3.3 Sikring av kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal nødvendig sikring og skjerming av kulturminner være gjennomført i samsvar med godkjent plan, jf. pkt. 2.2.4.

2.3.4 Sikring av anleggsområde

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal nødvendige tiltak for sikkerhet og framkommelighet være iverksatt i samsvar med godkjent plan for anleggsfase.

2.3.5 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende adkomstvei, privat og felles uteareal være opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan.

2.3.6 Tekniske anlegg

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende tekniske anlegg være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan.

2.4 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.5 Overvannshåndtering

Overvann / takvann skal fordrøyes lokalt i planområdet. Flomveier på terreng skal ledes på regulerte samferdsels- og fellesområder – ikke gjennom byggeområder.

2.6 Parkering

Boliger i frittliggende boligbebyggelse kan maksimalt opparbeides med plass til dobbel garasje/carport, samt 2 utendørs oppstillingsplasser i tillegg til dette.

Boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal ha plass for enkel garasje/carport, samt én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan integreres i boligbygg.

Boligeiendommer skal kun ha én avkjørsel mot vei.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Byggeområder for bolig, BF1-BF3 og BFK1-BFK5

3.1.1 Opparbeiding av tomt

Boligtomter skal utformes med god tilpasning til eksisterende terrengform og med harmonisk tilpasning mot tilstøtende areal. Tomter som ligger inntil regulerte hensynssoner H570_1- H570_3 skal ikke opparbeides med fylling, skjæring eller støttemurer mot/inntil hensynssonen.

3.1.2 Plassering og strukturering av bebyggelsen

Bolig skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bolig skal gis harmonisk plassering og orientering i forhold til terrengform, nabolag og adkomstvei.

3.1.3 Arealutnyttelse, frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 30%BYA. Arealutnyttelse skal beregnes for den enkelte boligtomt. Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.4 Arealutnyttelse, konsentrert småhusbebyggelse

For konsentrert småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 40%BYA. Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA.

Ved bygging av konsentrert småhusbebyggelse skal hele det aktuelle byggeområdet nyttes til denne typen bebyggelse. Regulerte tomtegrenser vist på plankart kan da fravikes.

3.1.5 Bygningsutforming

Hovedvolum på bolig skal ha saltak med 25-40 graders vinkel.

Takvinduer kan tillates.

Arker på en begrenset del av takflate kan tillates.

Takopplett tillates ikke.

Treverk skal være dominerende fasademateriale.

Utforming av garasje skal være tilpasset til bolighuset.

3.1.6 Byggehøyder

○ Max. tillatt gesimshøyde 6,5m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

○ Max. tillatt mønehøyde 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde for hus med sokkeletasje er 9,0m over terreng – målt over ferdig planert terreng på husets høyeste side.

For frittliggende garasje er max. tillatt gesimshøyde 3,0m over ferdig planert terreng.

3.1.7 Privat og felles uterom for bolig

Frittliggende småhus skal samlet ha minimum 125m² uterom/bolig. Minimum 7mx9m skal være sammenhengende, privat. Minimum 20% skal være i fellesareal.

Konsentrert småhusbebyggelse skal samlet ha minimum 50m² uterom/100m² BRA bolig.

Minimum 5mx7m skal være sammenhengende. Minimum 50% skal være i fellesareal.

Uterom for småhusbebyggelse skal ligge på terrengnivå.

3.1.8 Garasjer, uthus og boder

Uthus, bod og frittliggende garasje kan tillates plassert med minimumsavstand 1m mot nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med veg kan tillates plassert utenfor byggegrense, med minimumsavstand 2,5m fra regulert formålsgrense mot veg. Garasjer tillates ikke innredet med loftsetasje eller rom for varig opphold. Garasje skal ikke ha grunnflate som overstiger 50m² BYA.

3.2 Leke og oppholdsareal, område LO1-LO2

Områder LO1-LO2 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligene i planområdet.

Beplantning, inngjerding, oppføring av lekeapparater, utendørs møblering tillates.

Det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 125m² for hver 25. boenhet i planområdet. Areal som ikke opparbeides som lekeplass skal opprettholdes/opparbeides som naturtomt.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Generelt, samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg i området skal være offentlige, og skal opparbeides som vist på plankart.

Innbyrdes tilpasning av samferdselsområdenes avgrensning tillates.

Kommunen kan tillate at plassering av avkjørsler til boligeiendommer justeres i forhold til løsning vist på plankart. Avkjørsler skal ikke anlegges over fortau.

4.2 Gangareal, område GA1

Område GA1 skal nyttes som offentlig gangforbindelse mellom V2 og F2.

4.3 Parkering. Område PP1

Område PP1 skal nyttes som offentlig parkeringsplass. P-plassens opparbeiding skal være i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

4.4 Annen veggrunn, område AV1

Område AV1 skal være offentlig, og skal opparbeides som grøntanlegg med preg av naturtomt. Nødvendig framføring av teknisk infrastruktur i grunnen, etablering av nettstasjon og oppføring av gatebelysning tillates.

5 Grønnstruktur

5.1 Vegetasjonsskjerm, områder VS1, VS2

5.1.1 VS1

VS1 skal være offentlig. Terrenget skal bearbeides og beplantes, slik at det danner en buffer mellom industritomta og boligeiendommer i øst. Beplantning skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

5.1.2 VS2

VS2 skal være offentlig. Terrenget skal bearbeides og beplantes, slik at det danner en buffer mellom parkeringsplass PP1 og boligeiendommer i nord. Beplantning skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

6 Landbruks- Natur- og friluftsområder

6.1 Natur- og friluftsområde, NF1

Område NF1, skal være offentlig, og skal opprettholdes som et allment tilgjengelig natur- og friluftsområde.

- Tiltak for drift og vedlikehold av lysløype kan tillates av kommunen.
- Tiltak for terrengtilpasning mot bilveg til nytt boligfelt, - mot næringseiendommer vest for planområdet, - eller tiltak for fordrøyning av overvann og framføring av teknisk infrastruktur kan tillates av kommunen.
- Tynning/hogst kan tillates av kommunen.

Alle tiltak i området skal gjennomføres skånsomt, - og på en måte som gjør at NF1 i størst mulig grad beholder sitt preg som naturområde. Evt. tilplanting skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

6.2 Natur- og friluftsområde, NF2

Område NF2, skal være offentlig, og skal opprettholdes som et allment tilgjengelig natur- og friluftsområde. Eventuelle tiltak i området må gjennomføres med hensyn til verneinteresser knyttet til området, jf. pkt. 7.3 – 7.5

7 Hensynssoner

7.1 Hensynssone, frisiktsone, område H140_1 – H140_6

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende vei.

7.2 Faresone, høyspentanlegg H370_1

Det tillates ikke bygging under høyspentlinja som går i luftstrekk gjennom fareområde H370-1.

7.3 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø - områder H570_1 - H570_3

Hensynssone H570_1-3 er en buffer rundt de automatisk fredete gravhaugene i hensynssone H730_1-4.

Innenfor H570_1-2 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr, byggematerialer eller annet, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570_1-3 skal under anleggsperioder gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

Det er ikke lov å oppføre bygninger, boder, pergola, levegg, lagrings- eller parkeringsplass innenfor området. Fjell tillates ikke senket eller fjernet. Opprinnelig vegetasjon og terreng skal opprettholdes og ivaretas.

7.4 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø - område H570_4

Den gamle ferdselsveien Heiveien, som går gjennom hensynssone H570_4, skal opprettholdes som stiforbindelse. Langs trasèen kan kommunen tillate rydding, tynning av vegetasjon, merking og andre tiltak for bedret framkommelighet på Heiveien.

7.5 Hensynssone, fredet kulturminne - områder H730_1 – H730_4

Hensynssonene avgrensar gravminner – ID 109290, 109291, 109293, 109294 og 158493 - som er båndlagt iht. Kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

I hensynssone H730_3 skal det ikke graves i grunnen eller flytte stein under høyspentlinje. Stolpe kan kuttes ned til vegetasjonsgrense, men ikke graves opp.