

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
«SKYSGROVA 2» GNR 4 BNR 192, SKAUN KOMMUNE
planID 1657r201303

Dato for plan og reguleringsbestemmelser: 10.07.2017

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene:

Reguleringsplan godkjent dato:

§ 1. PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Spor 3 Arkitektkontor, datert 10.07.2017, siste revisjon A, datert 13.06.2018.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, Pbl §12-5 (sosikode i parentes):

1. Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)

- konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Renovasjonsanlegg - fellesanlegg (1550)

Uteoppholdsareal - lekeplass (1610)

- annet uteareal (1690)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - felles kjøreveg (2011)

Gangveg - felles fortau (2012)

- felles gangveg / sti (2016)

Parkeringsplass - fellesanlegg (2082)

Området reguleres med følgende hensynssoner, Pbl §12-6 (sosikode i parentes):

Sikringszone - frisiktsone (H140)

Reguleringsformål, hensynssoner og juridiske linjer og symbol er på plankartet vist med særskilt skravur, tekst, tegn og/eller farge.

§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Ubebygde areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området. Eksisterende vegetasjon (trær o.l.) skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Mindre vesentlige unntak fra planens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

3.3 Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk, detaljer og farger.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres på områdene B1 - B8 som vist på plankart. I området kan i tillegg oppføres frittstående sportsboder med nettoareal 5,0 m² per boenhet. Sportsboder kan også oppføres som tilbygg til vist boligbebyggelse.

4.11 Plassering av byggverk

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor planens byggegrenser som vist på plankart. Sportsboder, frittstående og som tilbygg, kan plasseres nærmere veg enn vist byggegrense. Frittstående sportsboder kan plasseres inn mot parsellgrense og regulert formålsgrense, dog ikke nærmere enn 0,5 meter fra regulert veg. Bebyggelsen skal plasseres i høyde som angitt i terrengplan / høydeplan som følger reguleringsplanen. Det kan tillates et avvik i plassering med 0,25 meter i høyde og side dersom dette er hensiktsmessig ut fra en samlet vurdering.

4.12 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent BYA (bebygd areal) og angivelse på plankartet er å forstå som største tillatte tomteutnyttelse. I beregning av utnyttelse inngår areal for en biloppstillingsplass og en sportsbod pr. boenhet. For område B5 utgår biloppstillingsplass i beregningen.

4.13 Etasjetall og høyder

Boligbebyggelse kan oppføres med 2 etasjer. Bebyggelsen kan i tillegg ha sokkeletasje der terreng og / eller adkomstforhold ligger til rette for en slik løsning. Hus med «flatt tak» kan ha trappehus over tak som adkomst til takterrasse. Største tillatte gesimshøyde eller mønehøyde er 8,0 meter målt som gjennomsnitt rundt bygningen. For enkeltfasade gjelder tilsvarende 9,0 meter.

4.14 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres som moderne trehusbebyggelse. Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, detaljering samt material - og fargebruk.

Hus med «flatt tak» kan ha takterrasse. Denne skal være tilbaketrukket fra gesims, minimum 1,0 meter, for å ivareta hensynet til mulig innsyn mot naboeiendom. Rekkverk, eller eventuell skjerm mot støy, skal være helt eller delvis transparent.

4.15 Atkomst og carport / garasje

Atkomst til den enkelte bolig / tomt er på plankartet merket med pil. Parkering av personbil skal skje på egen tomt / parsell eller på regulert felles parkeringsplass. Garasje eller carport kan ikke oppføres på tomter / parseller.

4.16 Boligområde B5

Boligområde B5 skal planlegges og utbygges som et integrert bygningsmiljø. For området skal det utarbeides detaljert utomhusplan som viser terrenghøyder, terrengbearbeidelse, adkomst- og oppholdssoner, gangarealer, belysning etc. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tiltak for byggverk og godkjennes av kommunen. I området skal det anlegges gangforbindelse f_GV4, som regulert, mellom f_L2, områdets nedre / østre del og fram til ende f_KV1 / f_FT. Gangforbindelsen skal ha en bredde på 1,5 til 2,0 meter. Utforming og plassering kan avvikes i noen grad i forhold til regulert. Parkering av bil eller motorisert ferdsel i regulert boligområde B5 er ikke tillatt.

4.2 **Renovasjonsanlegg (RA)**

- 4.21 Anlegg for renovasjon plasseres som vist på plankartet. RA1 og RA2 er felles for det regulerte området.
- 4.22 Type renovasjonsanlegg og kapasitet bestemmes i samråd med renovatør for området. Det tillates ikke renovasjonsløsning med frittstående avfallsbeholdere på den enkelte tomt.

4.3 **Uteareal (AU, L)**

- 4.31 Areal for lek og opphold ute anlegges som vist på plankartet.
- 4.32 Felles lekeplass FL1 og FL2 er felles for det regulerte området. Øvrige lekeplasser er felles for nærliggende boliger.
- 4.33 Felles annet uteareal f_AU1 – f_AU6 er felles for det regulerte området. Felles annet uteareal f_AU2 er felles for det regulerte området og Skysgrova 1.
- 4.34 Felles annet uteareal f_AU2 skal opparbeides og beplantes i henhold til bestemmelser gitt i Områdeplan for Møllebakken, planID 1657r201203.
- 4.35 Lekeplasser som grenser mot kjøreveg skal sikres med voll eller rekkverk. På lekeplass fL2 kan oppføres redskapsbod med grunnflate inntil 10,0m².

§ 5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 Kjøreveg

Felles kjøreveg anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.

- 5.11 Felles kjøreveg KV1 og KV 2 er felles for det regulerte området.

5.2 Fortau

- 5.21 Felles fortau anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.

- 5.22 Felles fortau er felles for det regulerte området. Fortau kan også benyttes av tilliggende eiendommer i området Skysgrova / Møllebakken.

5.3 Gangveg

- 5.31 Felles gangveg anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.

- 5.32 Felles gangveg f_GV1, f_GV2, f_GV3 og f_GV4 er felles for det regulerte området. Gangveger kan også benyttes av tilliggende eiendommer i området Skysgrova / Møllebakken.
- 5.4 Parkeringsanlegg
- 5.41 Felles parkeringsareal anlegges som vist på plankart. Innenfor planområdet skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Felles parkeringsplass f_P3, f_P4, f_P5, f_P6, f_P8 og f_P9 skal dekke beregnet behov for biloppstillingsplass for områder B4 og B5. Plass f_P7 - f_P9 forbeholdes tilliggende boliger. Carport kan oppføres på regulert parkeringsplass f_P1.
- 5.5 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)
- 5.51 Det skal utarbeides tekniske planer / dokumentasjon for opparbeidelse av veg, vann og avløp (infrastruktur) i det regulerte området. Tekniske planer / dokumentasjon skal vedlegges forslag til reguleringsplan og godkjennes av kommunen.

§ 6. HENSYNSSONER

- 6.1 Frisiktsone
I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg og tilsluttende areal 0,5 meter over vegplanum. Busker, trær, støyskjerm o.l. som kan hindre friskt, er ikke tillatt. Enkeltstående elementer som lyktestolper og elementer med mindre bredde enn 0,3 meter, kan aksepteres.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- 7.1 Sikkerhet
- 7.11 Terrengarbeider og eventuell massedeposering o.l. skal følge dokumentasjon utarbeidet av geoteknisk konsulent. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at krav i dokumentasjon fra geoteknisk konsulent er ivaretatt.
- 7.2 Miljø
- 7.21 Det skal utarbeides egen plan for bygge- og anleggsfasen som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for det regulerte området, samt arealer eller anlegg som berøres av dette anleggsarbeidet. Plan for helse, miljø og sikkerhet skal vedlegges søknad om tiltak som omfatter anlegg og infrastruktur.
- 7.22 Før arbeider med anlegg og infrastruktur igangsettes skal forebyggende tiltak for å sikre helse, miljø og sikkerhet være gjennomført.
- 7.23 Før brukstillatelse eller ferdigattest på boliger gis, skal støytiltak for planområdet være gjennomført og godkjent av kommunen. Støytiltak skal gjennomføres i henhold til støyteknisk utredning som følger reguleringsplanen.
- 7.3 Tekniske planer (veg , vann og avløp)
- 7.31 Før det gis tillatelse til igangsetting av byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer / dokumentasjon for veg, vann og avløp.

7.32 Teknisk infrastruktur omfattende veier, felles parkeringsplasser, fortau, gangveg f_GV2 og 3, samt anlegg for vann og avløp, skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse for byggverk kan gis.

7.4 Ferdigstillelse

7.41 Arealer regulert til opphold ute (lekeplasser etc.) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med oppføring av boligbebyggelsen.

7.42 Lekeplass f-L2 kan ferdigstilles på et senere tidspunkt dersom det mellom utbygger, kommunen og en etablert velforening for det regulerte området er inngått en rammeavtale som sikrer opparbeidelse av lekeplassen med en tilfredsstillende standard innen en fastsatt tidsfrist.

DATO : 10.07.2017

SIST REV.: 13.06.2018