

Nye bestemmelser

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre endring av reguleringsplan for Del av Snefugl Gård, gnr 34 bnr. 17

Planforslag er datert : 21.04.2010
Dato for siste revisjon av plankartet : 21.04.2010
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.04.2010
Dato for planvedtak :

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Hartmann og datert 21.04.2010.

2. Formålet med reguleringsplan (detaljplan)

Formålet med planen er å endre arealutnyttelsen på område B2 fra konsentrert småhusbebyggelse (6 enheter) til boligbebyggelse (3 enheter). Videre tilpasses arealbruken innenfor gjeldende reguleringsplan til tegnereglene fastsatt i pbl 2008.

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t §12-5

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Følgende hensynssoner gjelder for reguleringsplan, jfr §12-6

- Sikringssone

3. Arealbruk:

3.1. Bebyggelse og anlegg, herunder:

- Boligbebyggelse, merket som B1.1, B1.2, B2, B3.1 og B3.2.
- Renovasjonsanlegg. Fellesrenovasjonsanlegg merket som f_R.
- Lekepass. Felles lekeplass merket som f_L1 og f_L2.
- Annet uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal merket som f_AU1, f_AU2 og f_AU3.
-

Følgende gjelder:

- Innenfor boligbebyggelsen og anlegg kan det oppføres boliger m/tilhørende anlegg, boder m.v.
- Innenfor området for renovasjon kan det tilrettelegges for nedgravde containerløsning for avfall. Arealet kan opparbeides og innrettes med felles nedsenket container tilpasset gjeldende fraksjoner
- Innenfor lekeområdet kan det opparbeides lekeplass for flere brukere og annet uteoppholdsarealer kan benyttes for flere eiendommer/brukere.

4. Andre krav i reguleringsplan:

4.1. Krav om utomhusplan.

Før bygging kan igangsettes på tomtene innenfor området B1-B3, skal det ved søknad igangsettingstillatelse foreligge cotert utomhusplan som viser bebyggelsens plassering i terrenget og forslag til nytt terreng.

5. Bebyggelsens karakter:

5.1. Grad av utnyttning.

For områdene B1 – B3 er maksimal tillatt utnyttning angitt i prosent som forholdet mellom bebygd areal i forhold til netto tomt (% -BYA)

5.2. Områdenes bebyggelse.

Bebyggelsen i område B1 - B3 skal oppføres som frittliggende eneboliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, der 3.etasje kan være innredet loft. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5m og mønehøyden skal ikke overstige 10m.

Takvinkel skal ikke overstige 38 gr. og bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres med saltak eller pulttak. Andre takutforming kan godkjennes.

For områdene er plassering av planlagt bebyggelse veiledende.

Gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

For frittliggende eneboliger skal det avsettes areal for dobbelgarasje og gjesteparkering. For enebolig m/utleieenhet avsettes areal til ytterligere en p.plass. For frittliggende enebolig skal garasjeplassering og areal for gjesteparkering være vist ved søknad om bygging av bolig.

5.3. Materialbruk.

Valg av materialbruk og farger skal harmonisere med omkringliggende bebyggelse, terreng og vegetasjon i den hensikt å dempe fjernvirkninger.

5.4. Ute- og lekearealer.

Innenfor hvert område (B1 – B3) skal det for hver boenhet avsettes minst 50m² lekearealer på egen grunn eller i fellesareal. Arealene skal fremgå ved rammesøknad eller søknad om tiltak. f_L1 er avsatt til felles ballplass/nærlekeplass inkl. sandlekeplass for hele området og f_L2 er avsatt som sandlekeplass for hele området.

5.5. Utforming og bruk av ubebygd tomtearealer.

Ubebygd arealer skal gis en tiltalende behandling og tillates ikke nytt til lagring.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares, og vegskjæringer og fyllinger gis en tiltalende utseende

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.1 Kjøreveg

Gjelder felles avkjørsel til samtlige boliger og er merket på plankartet f_KV.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg:

Gjelder off. veggrunn tiltenkt som fremtidig fortau.

6.3 Parkeringsplasser

Gjelder felles parkeringsplasser for ny bebyggelse innenfor planområdet og merket på plankartet f_P.

7. Hensynssoner

7.1 Sikringssone:

Gjelder frisisiktsone i veggkyss. I siktesonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

8. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger, skal følgende være oppfylt:

- Felles annet uteoppholdsarealer, lekearealer og snuplass for renovasjonsbil skal være ferdigopparbeidet.
- Gatelyst langs fv 802 på hver side av avkjørsel til Trøvegen og opp til nærmeste gatelyst på sørvest side, samt langs Trøvegen på hver side av avkjøring til planområdet gnr/bnr. 34/17 skal være montert. (Plassering avklares med Vegvesenet/Skaun kommune)
- Fartshumper på adkomst til Trøveien må bygges før midlertidig brukstillatelse blir gitt.
- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor B2 og B3, skal det foreligge en geoteknisk vurdering av tiltaket.