

Dato: 11.04.2019

Sist revidert: 01.05.2019

## **§ 1**

### **PLANENS HENSIKT**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av området med to nye tomannsboliger og én ny enebolig med tilhørende anlegg, samt tilrettelegging for eksisterende enebolig. Planen skal videre tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer og sikre bevaring av eksisterende asketre.

## **§ 2**

### **Reguleringsformål (§ 12-5)**

#### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5. nr. 1)**

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2)

Lekeplass (LEK)

Renovasjonsanlegg (R)

Energianlegg (E)

#### **§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5. nr. 2)**

Vei (V)

Kjørevei (KV)

Gang- /sykkelveg (GS1, GS2)

Annen veigrunn – grøntareal

Parkeringsplasser (P)

#### **§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)**

Vegetasjonsskjerm (GV)

#### **§ 2.4 Hensynssoner (§ 12-5. nr. 6)**

Sikringssone - frisikt (H140)

Bevaring naturmiljø (H560)

#### **§ 2.5 Eierform**

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei (KV)

Gang-/sykkelvei (GS2)

Annen veggrunn – grøntareal

Energianlegg (E)

Følgende arealer skal være felles:

Lekeplass (LEK) er felles for boenhetene innenfor område BF1 og BF2.

Renovasjonsanlegg (R) er felles for boenhetene innenfor område BF1 og BF2.

Vei (V) er felles for boenhetene innenfor område BF1 og BF2.

Parkeringsplass (P) er felles for boenhetene innenfor område BF1 og BF2.

Gang-/sykkelvei (GS1) er felles for boenhetene innenfor område BF1 og BF2.

### § 3 Fellesbestemmelser

#### § 3.1 Støy (pbl. § 12-7, 3)

Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og miljøverndepartementets retningslinje T1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Støynivå på lekeplass LEK skal ikke overskride  $L_{den}$  55 dB.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyskjerm og carporter. Støyskjerm tillates etablert som angitt på plankartet i opp til 2 meters høyde målt fra ferdig planert terreng.

#### § 3.2 Geoteknikk (pbl. § 12-7, 4 og 12)

Ved byggesak skal grunn- og fundamenteringsarbeider detaljprosjekteres i samarbeid med geoteknisk fagkyndig i et slikt omfang og detaljeringsnivå at det gir grunnlag for å avklare lokal stabilitet og påvise risikoen for lokalt grunnbrudd. Det skal foreligge tilstrekkelige opplysninger til å fastsette tiltakskategori og tiltaksklasser for grunnarbeider og konstruksjonsteknikk.

#### § 3.3 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7, 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av kommunen.

Overvann skal håndteres lokalt og skal i størst mulig grad tilbakeføres til grunnen.

#### § 3.4 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### § 3.5 Parkering (pbl. § 12-7, 7)

For boligbebyggelsen skal det etableres parkeringsplasser etter følgende norm:

- For hver boenhet skal det etableres 2 biloppstillingsplasser hvorav en plass skal anlegges i carport.
- Minimum én biloppstillingsplass skal være tilpasset for bevegelseshemmede.
- Minimum to av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil.
- Minimum to oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet.

*Minst én biloppstillingsplass per boenhet bør ha lademulighet for elbil.*

#### § 3.6 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:250 som skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde, inkl. carporter og støyskjermer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Utforming av felles lekeplass og uteoppholdsarealer.
- Adkomstveier, biloppstillingsplasser, sykkelparkeringplasser og renovasjonsløsning.
- Ny og eksisterende vegetasjon / beplantning.
- Snøopplag.

### **§ 3.7 Tre som skal bevares (pbl. § 12-7, 6)**

Tre avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1)**

#### **§ 4.1 Fellesbestemmelser til boligbebyggelse**

- a) Grad av utnyttning (%-BYA) er angitt på plankartet.
- b) Uteoppholdsarealer skal ha gode solforhold, være skjermet mot sterk vind, støy, trafikkfare og andre helsefarlige forhold i miljøet.

#### **§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF2)**

- a) I område BF1 tillates oppført to tomannsboliger og én enebolig.
- b) I område BF2 tillates oppført én enebolig.
- c) Maks. gesims-/mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 8,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal mønehøyde er kote + 28,5 meter.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40°.
- e) Det skal avsettes minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- f) Dominerende fargevalg skal være lyse naturfarger tilpasset bebygde og naturgitte omgivelser. Endelig utforming og materialvalg skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

#### **§ 4.3 Lekeplass (LEK)**

Lekeplassen skal tilpasses barn i alder 1-12 år, og opparbeides med minimum 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, benk, noe fast dekke, samt trær og busker. I grense mot V skal det etableres hekk eller gjerde.

#### **§ 4.4 Renovasjonsanlegg (R)**

Renovasjonsløsningen skal være innebygd og fremstå som en lukket konstruksjon på alle sider.

## **§ 5**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2)**

#### **§ 5.1 Veg (V)**

V er veiareal og manøvreringsfelt for kjøretøy innenfor planområdet.

#### **§ 5.2 Gang- /sykkelveg (GS1 og GS2)**

GS1 er gang- og sykkelvei nord i planområdet som kobler seg på eksisterende gang- og sykkelvei (GS2).

#### **§ 5.3 Parkeringsplasser (P)**

Innenfor P tillates oppføring av carporter og boder. Carporter og boder skal oppføres som en integrert del av støyskjermingen og ha utførelse som ivaretar funksjon som støyskjerm. Carportene skal ha saltak med maks. mønehøyde på 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. byggehøyde for boder er 2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

## **§ 6**

### **Hensynssoner (pbl. § 12-6, jfr. § 11-8)**

### **§ 6.1 Sikringssone - frisikt (H140)**

I frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei.

### **§ 6.2 Bevaring naturmiljø (H560)**

Det skal tas særskilt hensyn til asketreer slik at det ikke blir skadet eller ødelagt. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskaade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Det skal utarbeides en beskrivelse av tiltak for sikring og eventuell beskjæring av treet i byggeperioden.

## **§ 7**

### **Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, 10)**

#### **§ 7.1 Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende vedlegges:

- Geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, jfr. § 3.2.
- Kommunalteknisk plan, jfr. § 3.3.
- Utomhusplan, jfr. § 3.6.
- Beskrivelse av tiltak for sikring og beskjæring av asketreer i byggeperioden, jfr. § 6.2.

#### **§ 7.2 Igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger skal felles lekeplass LEK, felles vei V og gang- og sykkelvei GS1 være opparbeidet / sikret opparbeidet.

#### **§ 7.3 Brukstillatelse**

Før det kan gis brukstillatelse for boenheter innenfor område BF1 skal følgende punkter være ivaretatt:

- Eksisterende avkjørsel fra Narverødveien skal være stengt.
- Støyskjerm skal være etablert.
- Felles renovasjonsløsning i område R skal være ferdig opparbeidet.