



Reguleringsbestemmelser for DETALJREGULERINGSPLAN BUTJERNKOLLEN 2

Plan ID 302620230001

Plankart er datert:
Bestemmelsene er datert:
Vedtatt av kommunestyret:

20.11.2023 rev. 29.04.2024
12.12.2023 rev. 29.04.2024
xx.xx.xxxx

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for at området kan bebygges med småhus.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-2 (1111)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse, BK (1112)
- Uteoppholdsareal, f_UTE (1600)
- Energianlegg, f_EA (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)

- Veg - kjøreveg, o_KV (2011)

Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur, f_BG1-2 (3002)
- Turdrag - turvei, f_TV1-2 (3031)

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

- Sikringssone friskt, H140_1-4
- Gul sone iht. T-1442, H220_1-2
- Flomfare, H320
- Særlige hensyn landbruk, H510

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak for offentlige og/eller felles formål skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal innarbeides i situasjonsplanen:

- Overvannshåndtering, inkludert justert bekkeløp med kantsone og flomveier.
- Tilknytning til vei, boligvei med snuplass, atkomst til tomter, grøftearealer, snøopplag.
- Frisikt i avkjørsler.
- Ledningsnett og trafo.
- Terrengforhold som viser eksisterende koter og ferdig bearbeidet terreng. Utforming av uteområdet med høydeangivelser; herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, eventuelle forstøtningsmurer og gjerder, beskyttelsessone for vegetasjon som skal bevares.
- Lekeplass/felles grøntarealer.
- Renovasjon.
- Tilrettelegging for brannvesenet.

For den enkelte boligtomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomst og parkering, hagearealer forbundet til jord, terrengbearbeiding med kotehøyder og ev. støttemurer. Det skal vises på situasjonsplanen at det er plass til garasje/carport for to biler.

2.2 Eierforhold

Offentlige formål er vist med «o_» og felles formål er vist med «f_» på plankartet.

Felt KV (kjøreveg) med tilhørende grøfter skal være offentlig.

Felt UTE (leke- og uteoppholdsareal) er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Felt TV1-2 (turveg) og BG1-2 (bekk og nærskog) skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

2.3 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Tre-trinns strategien for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjekteringen. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer, og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,5 pr. byggetomt. GOF-faktor kan dokumenteres med min. 50% permeable overflater forbundet med jord eller tabell som viser beregnet GOF-faktor.

2.4 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende og kan justeres. Antallet og fra hvilken veg tomte skal ha adkomst, er bindende.

2.5 Kulturminner

Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4.

Dersom man avdekker automatisk fredete kulturminner under arbeid, eksempelvis steinrøyser, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.6 Brannvann

Løsning for brannvannsuttak skal avklares med kommunen og brannvesenet.

Det skal sikres god brannberedskap i tørre perioder i forbindelse med anleggsarbeidet.

2.7 Trinnvis utbygging

Før den enkelte boligtomt kan bygges ut og tas i bruk, skal tilknyttet kjøreveg og nødvendig teknisk infrastruktur være etablert. Rekkefølgebestemmelser under punkt 5 må være dokumentert sikret/gjennomført.

Tomter kan bygges ut enkeltvis.

Det skal utarbeides byggeplan for hvordan støy, støv og sikkerhet skal følges opp i anleggsperioden ved trinnvis utbygging. Opparbeidet fellesareal som blir berørt som følge av utbygging, skal tilbakeføres til samme standard.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Tomtegrenser som vist i plankartet kan justeres ved delingssøknad. Antallet tomter kan ikke økes.

Plassering på tomte

Boligbebyggelse skal plasseres minst 4 m fra eiendomsgrenser og minst 10 m fra senterlinje vei. Byggegrense til fylkesvei er angitt i plankart til 20 meter fra senterlinje vei. Byggegrense mot vann- og avløpsledninger er minst 4 m. Flomveier skal hensyntas ved plassering av bygg. Bygninger skal plasseres min. 3m fra flomvei og bekk (BG1).

Garasjer skal stå minst 2 meter fra regulert formålsgrense for veg dersom den plasseres parallelt med vei. Garasje skal stå minst 6 m fra regulert formålsgrense for veg dersom den vender vinkelrett på vei.

Høyder og utforming

Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m. Høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Terrenginngrep for å oppnå høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Høyden på støttemurer skal ikke overskride 1 m.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Det tillates etablering av mindre takopplett/-ark over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Taktekking skal ikke ha reflekterende flater. Solceller tillates.

Ny bebyggelse skal oppføres med trekledning som hovedmateriale.

Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² per boenhet. Parkeringsareal, overdekte terrasser og arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold.

Parkering

Det skal etableres min. 2 bilparkeringsplasser per boenhet, der minst 1 plass skal være i garasje/carport. Det skal være plass til sykkelparkering for minst 2 sykler per boenhet i garasjen. Garasjer/carporter tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på 3,5 m og en maksimal

mønehøyde på 6 m. Høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

Innenfor feltet BF1-2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med én boenhet. På hver boligtomt tillates oppført en enebolig og en frittliggende garasje. I tillegg tillates mindre bygg som drivhus, utebod e.l. forutsatt at tillatt utnyttelsesgrad for tomten overholdes.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %-BYA = 25%.

3.1.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor feltet BK kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med to-mannsboliger og garasjer. I tillegg tillates mindre bygg som drivhus, utebod e.l. forutsatt at tillatt utnyttelsesgrad for tomten overholdes.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %-BYA = 30%.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_UTE)

Uteoppholdsareal skal opparbeides med lekeplass og arealer for opphold. Utearealet skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Lekeplass skal tilrettelegges for variert lek- og opphold for alle aldersgrupper. Lekeplassen skal være minst 300 m², og utstyres med min. 2 lekeapparater som sklie, huske, sandkasse e.l. i tillegg til sittegruppe med bord og benker. Lekeplassen skal avgrenses med gjerde og/eller beplantning mot snuplass (KV).

Det tillates oppføring av mindre frittliggende bygg på maks. 50 m² til felles bruk innenfor formålet, som kan benyttes til felles verksted, smørebod, sauna, hønsehus, felles samlingsrom e.l. Bygningen skal ikke benyttes til beboelse eller annet varig opphold. Det er ikke krav om oppføring av felleshus for at lekeplass kan godkjennes som etablert.

3.1.4 Energianlegg (EA)

Feltet er satt av til felles trafo for området. Trafo oppføres og prosjekteres i henhold til nettselskapets til enhver tid gjeldende krav.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (KV)

Kjøreveg skal opparbeides som boligvei i henhold til krav i kommunal vegnorm. Vegene skal utstyres med tilfredsstillende belysning, i tråd med veilysnorm.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1-2)

Areal avsatt til blå/grønnstruktur skal være tilgjengelig for alle beboere. Det tillates etablering av nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur som legges under bakken slik som vann- og avløpsanlegg, elektrisitet og lignende innenfor formålet.

BG1

Eksisterende bekk skal opparbeides i justert trasé. Bygninger skal plasseres min. 3m fra bekken, målt fra

midtløpe. Det tillates terrengendringer for naturlik opparbeidelse av bekk. Det skal legges til rette for at stedsgegn kantvegetasjon kan opprettholdes og gro seg til.

BG2

Det kan etableres bålplass, gapahuk eller liknende innenfor formålet. Området skal sikres med gjerde mot fylkesvei, med port for enkel tilkomst til gang-/sykkelvei langs fylkesvei. Det stilles ikke krav til særskilt opparbeidelse av feltet. Det tillates normal skjøtsel av området.

3.3.2 Turvei (TV1-2)

Innenfor feltene skal det sikres trasé for tursti, som skal holdes åpne og være tilgjengelige for alle beboere. Traséen skal ha bredde min. 1,5m. Arealet skal ikke sperres av med gjerder, hekk eller annen privatisering av arealet. Det tillates teknisk infrastruktur som legges under bakken slik som vann- og avløpsanlegg, elektrisitet og lignende. Det stilles ikke krav til tilgjengelighet eller særskilt opparbeidelse.

Store frittstående trær langs f_TV1 skal beholdes.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone friskt, H140-1-2

Friskt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

4.2 Gul sone iht. T-1442, H220_1-2

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen. Ny bebyggelse og uteoppholdsareal skal plasseres utenfor støysonen.

4.3 Flomfare, H320

Hensynssoner for flomfare angir trasé for sikre flomveier. Det tillates justering av trasé ved endring av terreng eller endret plassering av hus. Ved justering av trasé skal avstand til boliger være min. 3 m og fall på 1:50 opprettholdes.

4.4 Særlige hensyn landbruk, H510

Fulldyrket mark med matjord skal tas vare på slik at det ved oppdyrking kan settes i stand. Ved oppføring av nybygg på tomter innenfor sonen, skal areal innenfor hensynssonen ikke bygges ned med bebyggelse, kjørearealer eller annen infrastruktur som kan være i strid med jordvernet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse gis

Sammen med søknad skal det legges ved teknisk plan for overvannshåndtering, inkludert BG1 og flomveier, og vann/avløp i henhold til kommunens VA-norm.

Sammen med søknad skal det legges ved byggeplan for kjøreveier i henhold til felles kommunal veinorm.

Sammen med søknad skal det legges ved renovasjonsteknisk plan, i henhold til renovasjonsselskapets veileder.

5.2 Før igangsettingstillatelse gis

Det skal foreligge plan som dokumenterer at krav til slokkevann og tilfredsstillende fremkommelighet for brann- og redningsmannskap er ivaretatt. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg skal være dokumentert.

Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innen felt BF1, skal o_KV være tilstrekkelig opparbeidet.

5.3 Før brukstillatelse gis

Før det gis brukstillatelse for bolig, skal kjørevei, overvannshåndtering inkludert flomveier og nødvendig teknisk anlegg i tilknytning til boligen være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for første bolig innen felt BF1, skal fellesarealer være etablert og tilrettelagt for formålet herunder f_UTE og f_BG1-2.

Før det gis brukstillatelse for første bolig innen felt BF1, skal turveg (f_TV1-2) være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse for bolig gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.