

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Søre Moen, gnr.113/6,28,30,31 m.fl. i Flesberg kommune

Revidert i samsvar med vedtak i Flesberg kommunestyre den 30.03.2017, k-sak 17/17

§ 1 PLANTYPE, FORMÅL OG AVGRENSING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 30.03.2017.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

PBL § 12-5 nr. 1: Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kombinert formål: Næring/ Kontor/Bolig
- Leikområde
- Energianlegg, trafo

PBL § 12-5 nr. 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

PBL § 12-5 nr.3: Grønnstruktur:

- Grønnstruktur
- Naturområde

§ 3 HENSYNSSONER

Innafor planområdet er følgende hensynssone innført, jfr. PBL § 12-6 og § 11-8:

- Sikringssone, frisikt

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for heile planområdet dersom ikke anna er spesifisert.

4.1 Rekkefølgebestemmelser

a). Avkjørsel fra Rv.40 skal opparbeides i henhold til vegvesenets vegnormaler før det bygges nye boliger i planområdet. Det kreves godkjent byggeplan og inngåelse av gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen før tiltak på fylkesvegen kan igangsettes.

b). Det må utarbeides VA-plan for alle boligenheter i planområdet. Igangsettelse/byggetillatelse skal ikke gis før alle boligenheter iht. VA-planen tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Det skal tilrettelegges for bruk av fornybar energi som varmekilde i boligene

c). Leikeplass skal opparbeides og klargjøres for bruk før det gis brukstillatelse av nye boliger på område B2.

d). Høgspenlinje må legges som jordkabel før det gis byggetillatelse til boliger på tomt nr. 4 – 8 innen B2.

4.2 Tomtedeling

Ved fradeling av tomtene kan det, for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, iht. matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

4.3 Utomhusplan

Område for frittliggende småhusbebyggelse: Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer at plan- og bygningslovgivningens krav til minste uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.

4.4 Byggehøgder

Arker og takoppløft inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til tillatt gesimshøgde.

4.5 Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal til nye boliger innafør planområdet legges som jordkabler.

4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming og utforming. Bygninger innafør samme gruppe/ delfelt bør til en viss grad harmonere med omgivelsene mht arkitektonisk utforming, møneretning og takform.

4.7 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eigedomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Markeringa skal ikke plasseres slik at allmenn tilgang til fellesarealer og friområder reduseres.

I frisktsoner ved veg skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

4.9 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442/2012 (55dBA eller mindre), og innendørs forhold som tilfredsstiller krav i teknisk forskrift. Jfr. PBL § 12-6.

Følgende avbøtende tiltak skal i samsvar med støytredning iverksettes for område B 1:

- Lokale støyskjermer skal bygges for at støybelastning på deler av uteoppholdsarealet skal være mindre enn 55 dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til en stille side.
- Krav til innendørs lydnivå skal tilfredsstilles ved enkle fasadetiltak.

Ved etablering av evt. støyskjerm/ andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

a) Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, B1 og B2, er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil en hybel/leilighet med under 50 m² bruksareal (BRA) pr. boenhet regnes i denne sammenheng ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnyttning

I område avsatt til kombinerte formål (Næring/ Kontor/ Bolig) skal utnyttingsgrad holde på samme nivå som nåværende.

Maksimal prosent bebygd areal innen areal for frittliggende småhusbebyggelse B1 er BYA=35 % og for B2 maks. BYA= 30 %, inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke regnes med i % BYA.

Byggesøknad skal vise samtlige bygningers beliggenhet på utomhusplanen, sjøl om disse ikke føres opp samtidig.

c) Byggehøgder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøgde på inntil 6.2 m og mønehøgde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøgde på inntil 6,7 m og mønehøgde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre kan gesims tilsvare den ovenfor oppgitte mønehøgde. Flatt tak tillates ikke.

d) Plassering av bygg, terrengtilpassing

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/ eidegdomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse/ eidegdomsgrense mot veg.

Ved terrengendringer ved opparbeidelse mellom tomtene skal det tilstrebes at nytt terreng føyer seg til omgivelsene på en god og naturlig måte. Unødvendige skråninger mellom tomtene bør unngås.

e) Garasjer og uthus

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt/ leilighet.

Garasjer, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og samme formspråk som hovedhuset. På felles parkering P1 kan det oppføres parkeringshus/garasjer.

f) Universell utforming

1/3 av tomtene på område B1 og B2 skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap.12.

Innen område «Næring/ Kontor/ Bolig» skal alle bruksenheter/boliger være universelt utforma.

g) Leikeareal

Område avsatt til leikeareal skal være felles for boliger i planområdet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veger og vegkryss ved Fv.40 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veg vist med **o_V** er offentlig veg. Veg vist med **f_V** er felles for tomtene B1 – B7, og skal opparbeides med 3,5 meter kjørebanebredde og skuldre 2 x 0,5 meter.

Byggesøknad skal vise samtlige bygningers beliggenhet på utomhusplanen, sjøl om disse ikke føres opp samtidig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

Innafor områder avsatt til grønnstruktur tillates ikke andre faste installasjoner enn det som er beskrevet under. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller anna som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur.

Området langs bekken skal bevares som naturområde.

På område nede mot gang-/sykkelveg/annet vegareal tillates anlagt tiltak for støyskjerming.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.1 Sikringssone: Frisiktzone ved veg.

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.