



Reguleringsplan for Åjastealli B6

Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering

PlanID 5430-20220001

Saksnummer: 2020/1408, 2024/1719

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, samt etablering av en naturforbindelse.

2 Arealformål

Området er regulert til følgende formål iht. pbl § 12-5:

§ 12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg

1. Boligbebyggelse (B)
2. Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)
3. Lekeplass (f_LEK)

§12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

1. Kjøreveg (o_KV1-3)
2. Annen veggrunn -teknisk anlegg (o_AVT1-6)
3. Parkeringsplasser – (f_PP)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

1. Turdrag (f_TD1-2)
2. Friområde (f_FRI)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Nettforsyning

Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

3.2 Snø

Snølagring kan løses innenfor o_AVT, o_FRI og f_PP.

3.3 Automatisk fredete kulturminner

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

4 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

4.1 Rammesøknad -Sammen med rammesøknad skal følgende dokumenter foreligge:

a. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse (for den enkelte tomt) skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for det omsøkte prosjektet.

Utomhusplanen skal bl.a. redegjøre for følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold og forstøtningsmurer.
- Avkjørsel med friskt og parkering.
- Beplantning og uteoppholdsareal
- Gjerder, trapper og terrasser.
- Ev. transformatoriosk.
- Plassering av boder

4.2 Før overtagelse av offentlige anlegg:

- a. Før samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan overtas av det offentlige, skal det foreligge dokumentasjon på at anlegget er opparbeidet i samsvar med kommunens tekniske normer og krav, herunder som-bygget tegninger og kvalitetsdokumentasjon.
- b. Vilkår for overtagelsen:
 - Inntil kommunen har gjennomført overtakelse, påhviler det utbygger fullt ansvar for drift, vedlikehold og sikkerhet.
 - Overtakelsen skjer først etter godkjenning og formell befaringsattest.
 - Utbygger bærer alt ansvar frem til overtakelsen.
 - Kommunens ansvar starter først når kravene er oppfylt

5 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)

5.1 Fellesbestemmelser:

- a. Byggegrenser (§12-7. nr. 1):
 - Byggegrenser mot veg er angitt i planen. Der ikke annen byggegrense er angitt gjelder avstandsbestemmelser jmf. § 29-4 i plan- og bygningsloven for avstand til eiendomsgrense.
 - Byggegrense angir plassering av byggverk, men ikke utendørsanlegg, gjerder eller bearbeidelse av terreng.
- b. Byggehøyder:
 - Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 8,5m.
 - Høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Grad av utnytting:
 - Det tillates maksimalt 35% BYA.
- d. Estetikk og byggeskikk
 - Det tillates ikke flatt tak.
 - Bebyggelsens volum og utforming skal sikre gode og varierte uteoppholdsarealer mellom og rundt byggene.
- e. Gjerde
 - Det skal settes opp gjerde eller hekk i tomtegrensen mot offentlig grønnstruktur. Gjerder skal min. være 0,6 m høy og maks. tillatt høyde er 1,5 m.
- f. Avkjørsel
 - Det tillates avkjørsler fra o_KV3 til feltene BF1-4, B og f_PP. Alle avkjørsler har følgende krav til frsikt: 4x20m.

5.2 Boligbebyggelse (B)

- a. Innenfor formålet tillates konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse.
- b. Det tillates inntil 32 boenheter med tilhørende funksjoner.
- c. Parkering:
 - Parkering for bil skal skje på felles parkeringsplass (PP).
 - Gjesteparkering kan etableres innenfor felt B.
 - Krav til parkering skal være:

	Bil	Sykkel
< 40m ² leil.	Min. 1	Min. 1
> 40m ² leil.	Min. 1,5	Min 2

- Min. 5% av p-plassene skal være HC-parkering
- Det skal i tillegg etableres 4 p-plasser for gjester.
- Min. 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

d. Krav til uteoppholdsareal skal være:

	MUA	Privat
< 40m ² leil.	Min. 40m ²	Min. 5m ²
> 40m ² leil.	Min. 50m ²	Min. 5m ²
K. Småhusb.	Min. 100 m ²	

Felles uteoppholdsareal skal beplantes og møbleres for felles opphold.

5.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Innenfor formålet tillates enebolig og tomannsbolig/generasjonsbolig.
- Tomtestørrelser for eneboliger skal ikke være mindre enn 800m², og for tomannsbolig, ikke mindre 1000 m². Ingen tomter skal være større enn 1500m².
- Parkering:

Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides pr. boenhet:

- Enebolig: 2 p-plasser
- Tomanns- /generasjonsbolig: 2 p-plasser pr boenhet.
- Sekundærleilighet: 1 p-plass

d. Uteopphold:

For hver tomt skal det være min. 100 m² egnet uteoppholdsareal pr boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som uteoppholdsareal.

5.4 Lekeplass (f_LEK)

- Innenfor feltet skal det anlegges en lekeplass for små barn på min. 200m².
- Lekeplassen har felles eierform for BF 1-4 og B, og skal være åpen / tilgjengelig for alle.
- Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare.
- Eventuell støyskjerming av lekeplass skal utføres som en integrert del av helhetlige møbleringen av leke- og uteområdene. Andre konstruksjoner som gjerde, levegg og overbygg skal utformes i sammenheng med lekeplassen.
- Lekeplassen skal være universelt utformet og min. inneholde:
 - Bord og benker, sandkasse, husker, sklie og bål plass

6 Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

6.1 Kjørveg (o_KV)

- Alle kjørvegene skal være offentlige
- o_KV1 er eksisterende kjørveg.
- o_KV2 skal opparbeides som overordnet boligveg, jfr. Håndbok N100, Statens Vegvesen
- o_KV3 skal benyttes til intern kjørveg, og skal opparbeides som øvrig boligveg, jfr. Håndbok N100, Statens Vegvesen.
- Det skal etableres fartshumper i vei o_KV3, jfr. Håndbok N100 og V128 kap 1.3.2 og 3.1.4

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- a. o_AVT skal være offentlig.
- b. Feltet skal tjene til sideareal for kjøreveg, herunder tekniske infrastruktur, grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt og lignende som er nødvendig av hensyn til vegformålet.

6.3 Parkeringsplass (f_PP)

f_PP er felles parkering for beboere i felt B.

7 Grønnstruktur, jf. § 12-5. Nr. 3

7.1 Turdrag (f_TD)

- a. f_TD skal fungere som en grønn snarvei til friområdet.
- b. Turdrag f_TD1-2 er felles for eiendommene som grenser til formålet.
- c. Naturvegetasjon skal opprettholdes i størst mulig grad.

7.2 Friområde (o_FRI)

- a. FRI skal være offentlig
- b. Friområdet kan tilrettelegges som akebakke.
- c. Det tillates trafo innenfor formålet

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører høyspentkabel, skal det foreligge en plan for flytting av nedgravd høyspentkabel. Planen skal godkjennes av netteier.

8.2 Før midlertidig brukstillatelse

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet, skal følgende være opparbeidet:
 - Kjøreveger KV2-3, Friområdet (o_FRI) og lekeplassen (f_LEK).
 - Teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen, jfr §4.2.
 - Tilstrekkelig slokkevannskapasitet for planområdet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B, skal følgende være ferdig opparbeidet:
 - Felles parkeringsplass (f_PP)