

DETALJREGULERING FOR NEDRE NYHUSLIA BOLIGFELT  
PLANID 16482016002  
Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart: 10.02.2016 – 18.03.2016  
Behandling 1.gang i NPM – utvalg: 22.08.2016  
Ny behandling 1.gang i NPM – utvalg: 19.09.2016  
Offentlig ettersyn og høring: 27.09.2016 - 10.11.2016  
Behandling 2.gang i NPM – utvalg: 19.06.2017

Endelig behandling i Kommunestyret: 28.09.2017

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

## 1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart rev. 11.05.2017.

Formålet med reguleringen er å:

- Tilrettelegge for fradeling av eneboligtomt på område BFS2
- Etablere et attraktivt og godt utformet boligfelt tilpasset alle aldersgrupper

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg	
	- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	
	- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	
	- Lekeplass	
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	-	Kjøreveg
	-	Annen veggrunn - grøntareal
nr. 3	Grønnstruktur	
	-	Friområde
PBL § 12-6	Hensynssoner	
	-	Sikringssone (frisikt)

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng om ikke annet er angitt i planbestemmelser eller på plankart.

### Terrengtilpasning:

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte. Det tillates foretatt masseforflytning innenfor planområdet for å skape gode tomter med gode sol- og utsiktsforhold. Skjæringer og oppfyllinger skal i hovedsak avsluttes med jordkledning og stedegen vegetasjon eller forstøtningsmurer av naturstein. Kommunen kan stille krav om planeringshøyde på utomhusområdene for best mulig tilpasning av nivåer og forstøtningsmurer.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte. Innenfor området skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

#### Universell utforming:

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse (lekeplass, mm) skal være universelt utformet.

#### Estetikk, form og fasader:

Bygningens utforming og estetikk som fasader, takform, vindusinndeling og synlige materialer skal tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal gis en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til material, takvinkel/takform og farge.

Taktekkingen på bygningene skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

Pastellfarger tillates ikke.

#### Byggesøknad:

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, bevaring av trær og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

Formgivning, gesims-/mønehøyde, takform, takvinkler, møneretning, materialbruk og fargevalg skal tilpasses nabobebyggelsen og tomta, og skal framgå av søknaden.

#### Miljøforhold i bygge- og anleggsfasen

Under bygge- og anleggsfasen skal miljøforhold ved nabobebyggelse tilfredsstillende de krav som fremgår av Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og Miljøverndepartementets gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012, tabell 4 og 5).

#### Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor de ulike områdene, med unntak av boligområdene, kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

#### Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann.

#### Kulturminner:

Dersom en i tilknytning til gravearbeid i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

#### Utendørs lagring:

Skjemmende utendørs lagring tillates ikke innenfor planområdet.

## Geoteknikk

Ved prosjektering av byggetiltak innenfor planområdet skal det gjennomføres geoteknisk vurdering av grunnforhold og stabilitet i forbindelse med fundamentering.

### **3. OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

##### 3.1.1

Innenfor områdene benevnt BFS tillates det oppført boliger med frittstående garasje. Boliger skal være tosidig belyst, og har et uterom medregnet balkong på minimum 20% av boligens bruksareal.

##### 3.1.2

Det skal minimum opparbeides 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

##### 3.1.3

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 30%. Biloppstillingsplass og terrasser eller andre bygningsdeler med høyde 0,5 m over planert terreng skal medregnes. Det beregnes 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.

##### 3.1.4

Garasje på inntil 155 m<sup>2</sup> tillates på tomt BFS2

#### **3.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

##### 3.2.1

Innenfor områdene benevnt BKS tillates det oppført konsentrert bebyggelse, som rekkehus, kjedehus, flermannsboliger el. tilsvarende. Endelige tomtegrenser fastsettes ut fra terreng- og bygningsmessige hensyn gjennom byggesak. Boliger skal være tosidig belyst, og har et uterom medregnet balkong på minimum 20 % av boligens bruksareal.

##### 3.2.2

Det skal minimum opparbeides 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

##### 3.2.3

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 50% for område BKS1 og BKS2. Biloppstillingsplass og terrasser eller andre bygningsdeler med høyde 0,5 m over planert terreng skal medregnes. Det beregnes 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.

BKS områdene skal minimum utbygges med 4 boliger per. dekar.

##### 3.2.4

Takform, takvinkel og møneretning skal tilpasses hustypen, tomten, øvrig bebyggelse og landskapet/terreng.

### 3.2.5

Tillatte byggehøyder til topp bygningsdel målt fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng:

Formålsområde	Saltak/Valmtak		Pulttak <sup>(1)</sup>		Flatt Tak
	Møne	Gesims	Møne	Gesims	Parapet
BKS1	10,0m	6,5m	9,5m	6,0m	6,5m
BKS2	10,0m	6,5m	9,5m	6,0m	6,5m

- 1) Bygg sammensatt av motstående pulttak regnes som saltaksbygg hvor øvre pulttaksmøne blir byggets mønehøyde.

### 3.2.6

Parkeringsanlegg kan inngå i bebyggelsen som parkeringskjeller, eller det kan anlegges eksternt parkeringsanlegg på tomten. Frittstående garasjeanlegg kan oppføres i inntil 1 etasje, og skal tilpasses tilhørende bebyggelse i materialvalg, takvinkel og farge. Frittstående garasjeanlegg kan ha gesimshøyde maksimalt 3,5m over garasjegulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 6,0m over garasjegulv.

## 3.8 Lekeplass

Lekeplassnormen skal ligge til grunn for planlegging, bygging og vedlikehold. Bygninger og anlegg som fremmer området bruk kan oppføres. Området er felles for eiendommene i feltet og skal være universelt utformet.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg

#### 4.1.1

Kjøreveger skal opparbeides iht. vegvesenets håndbok N100 for angitte dimensjoneringsklasser:

Veg:	Dim. klasse:	Bredde kjørebane:	Bredde skulder:
o_SKV1	Sa1	5,0m	0,5m
o_SKV2	Sa1	5,0m	0,5m
f_SKV3	A1	4,0m	0,5m

#### 4.1.2

Kryss og avkjørsler skal ha frisisiktsoner i tråd med vegnormaler N100 og V121. Det skal i kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV2 sikres tilstrekkelig friskt for uregulert T-kryss (N100, fig. E.7) og i kryss mellom o\_SKV2 og f\_SKV3 sikres tilstrekkelig friskt for avkjørsel (N100, fig. E.26). Stoppsikt langs o\_SKV1 og o\_SKV2 settes til 50m som angitt for dimensjoneringsklasse Sa1 med fartsgrense 50 km/t.

#### **4.2 Annen veggrunn - grøntareal**

Områdene skal benyttes for vegteknisk infrastruktur, snørydding eller fyllings- og skjæringsskrånninger.

#### **4.3 Vegbelysning**

Vegbelysning iht. Vegnormalenes krav skal etableres på felles kjøreveier i feltet.

### **5. GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Friområder**

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer områdets bruk til rekreasjonsformål som turstier eller grillplass med benker og bord tillates opparbeidet.

Det tillates anlagt ledningsanlegg i grunnen innenfor områdene.

### **6. HENSYNSSONER**

#### **6.1 Sikringssone - Frisikt**

Innenfor frisiktsonene skal det etableres frisikt i nivå 0,5m over kjørevegen. Det må ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i nivå 0,5m over kjøreveiene i avkjørselen.

#### **6.2 Sikringssone – Støy**

Følgende vilkårene skal være oppfylte før en ny boenhet tillates plassert innenfor gul støysone:

- 1) Innendørs støynivå fra utendørs kilder i oppholds- og soverom skal være lik eller lavere enn  $L_p A, 24h = 30$  dB.
- 2) Innendørs støynivå fra utendørs kilder på natt (kl. 23-07) i soverom skal være lik eller lavere enn  $L_p AF$  maks = 45 dB.
- 3) I en boenhet kan maksimalt halvparten av rommene for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) få sin(e) fasade(r) i gul støysone.
- 4) Minst 8 m<sup>2</sup> solrik privat uteoppholdsareal per boenhet skal ha en støynivå lik eller mindre enn  $L_{den} = 50$  dB
- 5) Det mekaniske ventilasjonsanlegget skal sikre at beboerne i de støyutsatte rommene for varig opphold får nok ren luft over hele året uten å måtte åpne de vinduene som ligger i gul støysone.

Støynivå i T-1442/2012 tabell 3.3 og NS 8175:2012 klasse C gjelder forøvrig som minimumskrav.

Oppfyllelse av kravene skal dokumenteres faglig. Rapporten inkl. nødvendige beregninger skal følge med byggesak for det enkelte tiltak.

## **7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.4 Opparbeidelse av felles lekeplasser**

Felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt samtidig med at første boenhet i område BKS1 eller BKS2 tas i bruk.

Ved detaljplanleggingen av lekeområdene skal barna og «barna sin representant» i kommunen tas med på råd. Lekeplass skal minimum opparbeides med sandlekeplass, benker og noe fast dekke.