

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR MØLLEBERGET 4 – GNR 231/85, SUNDVOLLEN

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Plan-ID: 0612201701
Datert: 13.02.2018
Revidert: -
Kommunestyrets vedtak: dato: 19.03.2018, sak: 014/18

§ 1.

FELLESBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1.1. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.1.1. Bygninger innenfor planområdet skal oppføres med flatt tak eller pulttak.
- 1.1.2. Boliger og garasjer skal ha samme takform- og vinkel.
- 1.1.3. Materialbruk kan være helt eller delvis i treverk eller mur, evt i kombinasjon.
- 1.1.4. Materialfargebruken på fasade skal holdes i hvitt eller stein-/jordfarger. Små detaljer i metall er tillatt.
- 1.1.5. Rekkverk kan oppføres helt eller delvis i metall, tre og/eller glass.
- 1.1.6. Boligene skal følge helningen i terrenget og ta opp terrengforskjeller gjennom bygningskroppen.
- 1.1.7. Skjermvegger er tillatt på bakkenivå og skal være inntil 1,8 meter høy. Skjermingen kan utformes som vegg eller grønn mur. Alternativt kan skjermingen utføres i betongstein og/eller naturstein med supplerende beplantning. Skjermen skal ha en estetisk god utforming ved materialbruk, dimensjoner og overflate. Større flater skal brytes opp gjennom materialvalg og form.
- 1.1.8. Takterrasser er tillatt.
- 1.1.9. Gode energiløsninger skal vektlegges innenfor planområdet.

1.2. Landskap og tilpasning til terreng

- 1.2.1. Terrenget skal maksimalt opparbeides til 0,5 meter over opprinnelig terrengnivå. Skjæringer og fyllinger skal så langt som mulig unngås.
- 1.2.2. Frittstående murer skal oppføres med maks. høyde 1,0 meter i forhold til planert terrengnivå.
 - 1.2.2.1. Murene skal ha en estetisk god utforming, ved materialbruk, dimensjoner og overflate.
 - 1.2.2.2. Murer kan utføres i betongstein og/eller naturstein. Murer kan beplantes eller kles med fasadeplater eller lignende.
- 1.2.3. Terrengarbeid mellom byggegrenser og vassdrag skal utføres med spesiell varsomhet.

1.3. Byggegrenser

- 1.3.1. Boliger skal plasseres innenfor byggegrense på felt B1.
- 1.3.2. Murer, fyllinger og innhegning mot vei som omfattes av pbl. 20-5 kan oppføres inntil 0,5 meter fra regulert formålsgrense.
- 1.3.3. Det er tillatt å føre opp boligbygg på B1 inntil 0,25 meter fra snuhammer på f_KV2.

1.4. Tilgjengelighet

1.4.1. Prinsipp om universell utforming bør tilstrebes innenfor felt B1.

1.5. Overvannshåndtering

- 1.5.1. Følgende prinsipper for å opprettholde lokal vannbalanse mht. overvann i området skal følges:
- 1.5.1.1. Lukking av vassdrag tillates ikke.
 - 1.5.1.2. Takvann/ drensvann skal ikke kobles til ledningsnett. Det skal være fall fra bygning mot terreng. For garasjer skal innkjørsel utformes slik at overvann ikke finner veien inn i garasjene.
 - 1.5.1.3. Naturlig landskap (jordgrunn, vegetasjon) skal bevares eller reetableres i størst mulig grad for å ivareta krav til vanninfiltrasjon, erosjonssikring av vannveier, fordrøyningsmagasin mv.
 - 1.5.1.4. Overvann fra parkeringsareal og vei skal ledes til regnbed, eventuelt gresskledde grøfter, og infiltreres i grunnen.
 - 1.5.1.5. Det skal vurderes bruk av ikke-tette overflatedekker (permeable dekker) i stedet for asfalt.
 - 1.5.1.6. Valg av jordtype og tilsåing skal utføres ut fra infiltrasjonshensyn.
 - 1.5.1.7. Komprimering av grunn der det ikke er nødvendig skal unngås.
 - 1.5.1.8. Grønne tak er tillatt.

1.6. Støy

- 1.6.1. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal benyttes. Dette gjelder også for anleggsfasen.
- 1.6.2. Planområdet er vurdert i forhold til støy. Det er ikke nødvendig med støytiltak ved gjennomføring av reguleringsplanen.

1.7. Kulturminner

- 1.7.1. Fylkeskommunen skal kontaktes umiddelbart og alt arbeidet omkring funnet skal stoppes dersom det avdekkes kulturminner ved arbeid innenfor planområdet.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

- 2.1. Energi:** Ved søknad om rammetillatelse for boliger skal det beskrives hvordan gode energiløsninger er innlemmet i prosjektet. Primærparkering og gjesteparkering skal framgå av situasjonskartet.
- 2.2. Terrengarbeid – planlegging:** Ved søknad om rammetillatelse for kjørevei f_KV2 skal det beskrives hvordan terrengarbeidene og sikringstiltak skal utføres, spesielt med tanke på å bevare vassdragets trasé og bunn. Plan for utførelse skal følge byggesøknaden.
- 2.3. Terrengarbeid – utførelse:** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for felt B1 skal grøntbeltet langs bekken påføres vekstmasse for å legge til rette for naturlig revegetering.
- 2.4. Antall enheter:** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn to boenheter skal krysset mot E16/Fv156 være utbedret eller E16 være lagt om. Eksisterende bolig skal være revet før det kan gis brukstillatelse for to nye boenheter.
- 2.5. Broutforming:** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for felt B1 må broen over f_KV1 være utbedret iht rapport fra rådgivende ingeniørkontor. f_KV1 og tilstøtende areal skal tilpasses ny broutforming, både høyde- og trasé. Utbedret rapport skal foreligge før byggesøknad.
- 2.6. Opparbeidet flomsikring:** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for felt B1 må flomsikring innenfor sikringszone for flomfare være ferdig opparbeidet, jf rapport fra hydrolog (COWI).

- 2.7. Lekeplass:** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for felt B1 må lekeplass f_L1 og f_L2 være ferdig opparbeidet.
- 2.8. Sikringstiltak – utførelse:** Gjerde mellom veiareal og Kleivbekken, i tillegg til evt annet behov for sikring, skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 2.9. Skole-/barnehagekapasitet:** Før det gis igangsettingstillatelse skal skole- og barnehagekapasiteten avklares med kommunen.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1. Boliger (B1)

- 3.1.1. Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse, kjedehus eller rekkehus.
- 3.1.2. Det er tillatt å etablere inntil seks boenheter innenfor feltet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det er tillatt å etablere parkeringskjeller under bygningene.
- 3.1.3. Maks gesimshøyde er angitt for hver enkelt bolig på plankartet.
- 3.1.4. Maks byggehøyde er satt til 8,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks planeringshøyde følger gesimshøyde minus byggehøyde. Byggehøyden økes til 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng dersom det etableres parkeringskjeller.
- 3.1.4.1. Det tillates oppbygg for trapp/bod/beboelse på inntil 30 % av takflaten (innenfor tillatt byggehøyde). Øvrig areal kan være takterrasse, men med én meters avstand til byggets fasadeliv. Rekkverk kan være inntil 1,2 meter høyt. Bebyggelsens høyde skal ikke overskride tillatt byggehøyde.
- 3.1.4.2. Det er tillatt å beplante arealet mellom rekkverk og fasadeliv. Beplantningens høyde skal ikke overskride tillatt byggehøyde. Selskapstelt eller lignende er ikke tillatt på takterrassen.
- 3.1.5. Tillatt % BYA= 50%. Overflateparkering regnes med i arealutregning for utnyttelsesgrad.
- 3.1.6. Planlagt bebyggelse på plankartet er illustrerende. Plassering kan tilpasses.

3.2. Uteoppholdsareal

- 3.2.1. Det skal etableres minimum 40 kvm privat uteareal på terreng pr boenhet.

3.3. Lekeplasser

- 3.3.1. Lekeplassene f_L1 og f_L2 er felles for boligene på B1. Det er ikke tillatt å stenge tilkomsten til arealene.
- 3.3.2. f_L1 og f_L2 kan enkelt møbleres.
- 3.3.3. f_L2 skal opparbeides med lekeapparater og møblement.
- 3.3.4. Møblelementet bør ha kontrast til omgivelsene og være i et værbestandig materiale. Sitteplasser skal være trinnfrie og skal kunne brukes av alle, med bord som også rullestolbrukere kan komme inn til.
- 3.3.5. Minst én sandkasse skal være universelt utformet i planen.
- 3.3.6. Eksisterende kirsebærtre på f_L1 skal bevares og sikres mot skader i anleggsperioden. Treet skjøttes ved beskjæring.

3.4. Parkering

- 3.4.1. Det skal etableres tre parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv gjesteparkering. Arealet skal løses ved hver enkelt boenhet / på egen eiendom.
- 3.4.2. Parkeringsarealet kan enten helt eller delvis etableres som overflateparkering, i frittliggende garasje eller som en del av boligbygningen.

3.4.3. Maks størrelse på frittstående garasjer er 50m² BRA og BYA. Maks gesimshøyde 2,75 m.

3.5. Renovasjon

3.5.1. f_R1 er felles for felt B1. Det skal etableres skur for oppbevaring av søppelspenn, alternativ skal det etableres underjordisk system for søppelhåndtering. Tillatt utnyttelse er %-BYA=100.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1. Kjørevei

- 4.1.1. f_KV1 er felles for brukerne av Mølleberget. f_KV1 har bro over f_FSV. Broen skal utbedres i henhold til konstruksjonsrapport.
- 4.1.2. f_KV2 er felles for boligene på felt B1, men gangtrafikk er tillatt for allmenheten. Det er tillatt med avkjørsler fra veien til boligene.
- 4.1.3. Maks tillatt stigning er 1:10. Terrengforskjeller skal tilstrebes utført som skråning/grøft framfor mur, evt kombinasjon av skråning og mur.

4.2. Annen veigrunn – teknisk anlegg

4.2.1. f_AVT er veiformål til bro og felles for alle brukerne av Mølleberget. Tiltak i forbindelse med utbedring eller oppgradering av bro over f_FSV er tillatt.

4.3. Annen veigrunn - grøntareal

- 4.3.1. f_AV1-AV3 er felles for alle brukerne av Mølleberget. Formålet tillater ikke andre tiltak/installasjoner/anlegg enn postkassestativ og bro med tilhørende anlegg og terrengtilpasninger.
- 4.3.2. Ved inngrep skal f_AV1-AV3 dekket med jord og såes med gress, evt også beplantes med stedlige vekster.

§ 5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5 nr. 5)

5.1. Friluftsområde

- 5.1.1. f_G1 og f_G2 kan benyttes av allmenheten.
- 5.1.2. Det er generelt ikke tillatt med tiltak innenfor f_G1 og f_G2. Men det er tillatt med terrengmessig justering fra f_KV2 inn på f_G1, både i form av mur og skråning. Det er også tillatt å utføre flomsikringstiltak.
- 5.1.3. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på. Skjøtsel av trær og busker kan tillates.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

6.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 6.1.1. f_FSV er felles for allmenheten.
- 6.1.2. f_FSV skal ikke legges i rør under f_KV1.

- 6.1.3. Det er ikke tillatt å føre opp konstruksjoner i området. Evt utbedringstiltak som flomsikring, steinsetting og oppgradering av vassdragets skråninger er tillatt. Vassdragets trasé og bunn skal ikke endres, evt kun tillatt ved flomsikring.

§ 7 **HENSYNSSONER** (pbl § 12-6)

7.1. Sikringssone

- 7.1.1. I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende veiers plan.

7.2. Faresone – Flomfare_H320

- 7.2.1. Areal innenfor faresone for flomfare, og som ligger på vassdragets vestsida, må sikres i forbindelse med utbygging av B1. Etter at flomsikringen er utført, kan det gjennomføres tiltak innenfor faresone for flomfare som er i samsvar med underforliggende arealformål. Sikringsarbeid og opparbeidelse av veiareal er tillatt.