

Reguleringsplan for Bustad Skårhaug, del av gbnr. 41/1

REGULERINGSFØRESEGNER

DETALJREGULERING

PlanID 4649 - 2023007

04.04.2025

1. Siktemålet med planen

Målsetjing med planarbeidet er å:

- Legge til rette for bustad med utleigedel med nødvendige funksjonar.

2. Reguleringsføremål

Areala innafor planavgrensinga er regulert til fylgjande føremål:

1. *Busetnad og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)*

- Frittliggande småhus (BF)

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

- Veg, felles (f_V)
- Anna veggrunn - teknisk anlegg, felles(f_AVT)

3. *Juridisk line og punkt (pbl. § 12-7)*

- Byggjegrense

3. Fellesføresegner for heile planområdet

3.1 Avgrensing av føresegnene

- Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet Detaljplan Bustad Skårhaug, del av gbnr. 41/1 – plankart_29.09.2024.

Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til Detaljplan Bustad Skårhaug, del av gbnr. 41/1.

Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

Estetisk utforming

- Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sine funksjonar, og at dei etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og bygde og naturlege omgjevnadar, herunder plassering. Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale utvendig. Solcellepanel og liknande tiltak kan tillatast innanfor planområdet, og skal ikkje gi vesentleg gjenskin til omgjevnadane.

Utnytting

- Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastsett tillat utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga.

- Gesims- og mønehøgde skal reknast i samsvar med TEK §§ 5.9 og 6.2.

Byggjegranser

- Bustad skal oppførast innanfor regulert byggjegrænse. Andre bygg innanfor utbyggingsformåla kan førast opp inntil 1 m frå formålsgrense, men ikkje innanfor siktzone til avkøyrslé.
- Byggjegrænse skal ikkje gjelde for støttemurar mot veg. Støttemurar kan plasserast inntil formålsgrense.
- Byggjegrænse skal ikkje gjelde for støttemurar for å ta opp høgdeforskjellar mot terreng for bygningar/tiltak inntil 1,5 m høgde.

Terrenghandsaming

- Ikkje utbygd del av tomte skal utformast på ein tiltalande måte. Nødvendige terrenginngrep skal utførast skånsamt. Opne terrengsår/skjeringar skal såast/plantast til/ revegeterast med vegetasjon som er naturleg i området. Der det er behov kan det oppførast støttemurar mot veg/ta opp høgde forskjellar i utbyggingsområde.

Parkering

- Krav om minst to biloppstillingsplassar for hovudbueining.
- Krav om minst ein biloppstillingsplass for sekundærbustad.

Utforming av vatn, avløp og overvatn

- Vatn, avløp og overvatn skal handsamast i samsvar med prinsippa i rammeplan for VAO.
- Det vil verte krav om påkopling til kommunalt avløpsnett når dette er ferdig utbetra.
- Teknisk anlegg som skal overtakast av kommunen må vere utforma etter kommunalteknisk VA-norm.

3.3 Verneverdiar for kulturmiljø og naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Kulturmiljø

- Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.4 Forureining

Støy frå bygge- og anleggsverksemd

- Retningslinje T-1442 gjeld for støy frå bygge- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

4. Føresegner for arealformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Frittliggande småhus - BF

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Innanfor formålet kan det førast opp bustad med utleigedel, med tilhøyrande funksjonar.
- Utnytting;
 - %-BYA vert sett inntil 30 %.
- Minste uteopphaldsareal:
 - På del av tomte som ikkje vert bebygd eller nytta til parkering skal det sikrast eit minste uteopphaldsareal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon på min. 50 m² per buening. Uteopphaldsarealet skal plasserast og utformast slik at det oppnår god kvalitet i samsvar med krav i byggtknisk forskrift (m.a. sol- og lysforhold).
- Byggjehøgde bustad:

- Maksimal mønehøgde er sett til 9,0 m, og maksimal gesimshøgde er sett til 8,0 m, over gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for bustad med flatt tak vert sett til 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Byggjehøgde garasje:
 - Maksimal mønehøgde er sett til 5,0 m, og maksimal gesimshøgde er sett til 3,0 m, over gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for garasje med flatt tak vert sett til 3,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

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

Felles føresegner

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Privat avkøyrsløype frå BF skal stette krav til friskt på 4 x 20 m
- Det er tillate å leggje teknisk infrastruktur i formåla.
- Plassering av avkøyrsløype i plankartet er rettleiande.

Veg, felles – f_V

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- f_V1 blir regulert med 3,5 m breidde.
- Utvida bruk av avkøyrsløype frå kommunal veg til f_V1 er godkjent gjennom plan for to bueiningar.

Annan veggrunn – teknisk anlegg, felles – f_AVT

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Regulert med breidde 1 m. I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak, teknisk infrastruktur og liknande knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige vegobjekt (skilt, lyktestolpe, kummar og likande) innanfor formålet.

6. Rekkjefølgjeføresegner

- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal austleg kryss Ytre Skårhaug x rv15 stengjast for utkøyring til rv15.
- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal friskt i avkøyrsløype frå kommunal veg vere stetta i samsvar med N100 (stoppsikt Ls = 45 m og L2 = 3 m).
- Før det kan gjevast bruksløyve for ny bustad skal krav til sløkkjevatn vere stetta; enten ved oppgradering av kum til brannhydrant på gbnr. 41/5 og at avkøyrsløype frå kommunal veg stettar krav til framkome for tankbil/lastebil, eller kommunen skal ha godkjent brannkonsept for bustaden som tilfredsstiller dei aktuelle krava.

7. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- 2024-05-19 Kunnskapsgrunnlag vurdering NVE rettleiar 1_2019
- 2024-05-19 Kunnskapsgrunnlag vurdering NVE rettleiar3_2022