

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
BOLIGER NORDRE KVEAR,
DEL AV EIENDOM 127/1 og 127/7
FLESBERG KOMMUNE



PLANBESTEMMELSER FOR:

REGULERINGSPLAN BOLIGER NORDRE KVEAR, DEL AV EIENDOMMENE gnr./bnr. 127/1 og 127/7, I ROLLAG KOMMUNE.

PLANTYPE, PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter PBL § 12-3.
Planen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

REGULERINGSFORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1):

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeområder
- Energianlegg, trafo

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, privat/ felles
- Annen veggrunn, teknisk areal

d) Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL§ 12-5, nr 5)

- Landbruksformål

§ 4 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- Sikringssone, frisikt
- Hensynssone, naturmiljø
- Hensynssone, kulturmiljø
- Bestemmelsesområde – kulturminner som frigis

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

c) Krav før brukstillatelse for tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter skal felles lekeplass være tilrettelagt for opphold. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter skal vegetasjon i frisisiksonene ved kryss mellom Kvearvegen og fv 96 samt Fv 88 være ryddet.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 6.1 Søknad om tillatelse til tiltak

I byggesøknaden skal bygningenes beliggenhet i forhold til nabobebyggelsen, eksisterende terreng og adkomstveg framgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Tegningene skal redegjøre for:

- Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, og hvordan terrenget er tenkt arrondert med skjæringer/fyllinger.
- Garasje skal inntegnes på situasjonsplan selv om den ikke oppføres samtidig med boligen.
- Eksisterende vegetasjon på tomta og hvorvidt/hvordan denne skal bevares samt nyplantinger forholdet til nabobebyggelse.
- Fargevalg for bygningene
- Eventuelle gjerders utforming, høyde og tilpasning til øvrig bebyggelse.

§ 6.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det foreligge en godkjent delingsplan for hele delområdet, før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak.

Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene. Hver enkelt fradelt bolig gis i Tinglyst dokument ingen bruksrett til adkomstveg over eiendommene Fønnerud, gnr 125, bnr 1 og Åsbråtan gnr 131, bnr 12 i henhold til avtale grunneiere/ tomtkjøpere som sikrer tomtene adkomst, jfr pbl § 27-4.

§ 6.3 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden. Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare de tillatte mønehøydene.

§ 6.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bygninger skal plasseres slik at de virker visuelt tiltalende i terreng/landskap og i forhold til tilgrensende bebyggelse. Naturlig terreng og vegetasjon (naturmark) skal søkes bevart innenfor tomter. De naturgitte omgivelsene skal være førende ved valg av bygningstype og ved plassering av disse slik at bruk av skjæringer/fyllinger og støttemurer begrenses i størst mulig grad.

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk sett god utforming, tilpasses tradisjon og/eller eksisterende omkringliggende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder m.m. Veilederen "Rettleiar om god byggeskikk i Numedal" skal være retningsgivende.

Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 25 og 37 grader.

§6.5 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m.

§ 6.6 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/ datakommunikasjon og liknende skal innenfor området legges som jordkabler.

§ 6.7 Universell utforming

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

§ 6.8 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler vist på plankartet med piler er veiledende. Ved justering av avkjørselen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

§ 6.9 Kulturminner

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

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 12-5,1)

§ 7.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

a) Arealbruk

På alle tomtene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger, med tilhørende garasje/uthus. For tomtene 2 og 3 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, tomannsbolig, med tilhørende garasje/uthus. Det tillates boring etter vann inne på tomtearealene for vannforsyning.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 30 % inklusive overflateparkering.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng bør boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Byggegrense er 10 m fra senterlinje privat veg. Byggegrense fra felles veg er 8 m fra senterlinje. For tomt 9 er byggegrense 6 m fra senterlinje veg. Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrense / eiendomsgrense mot veg.

e) Garasjer og uthus

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Adkomst til området

Boliger i tomtefeltet på nordre Kvear har adkomst i den private vegen sørover mot fv88, Østsidavegen, og skal ikke benytte gjennomkjøring mot Håvardrudvegen/ Ullandvegen.

§ 7.2 Lekeareal

a) Lekearealer

Område avsatt til felles lekeareal, L1 skal være lekeplass for nærområdet og er tilknyttet boliger i området.

§ 7.3 Avløpsanlegg

I dette området er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg som skal ivareta rensbehovet for avløpsvann fra bebyggelsen innenfor planområdet.

Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for avløps-/ rensanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med avløps-/ rensanlegget igangsettes.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5,2)

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 8.1 Kjøreveger, fortau og gangveger

Veger, fortau og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

p_SV1 er privat og driftes av grunneiere og øvrige beboere i området.

f_SV1 er felles for tomtene i området.

§ 8.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsåes med gras inntil 2 m fra skulderkant.

§ 9 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (PBL 12-5,5)

§ 9.1 Landbruksområder

a) Arealbruk

Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet. Innenfor området tillates etablering av skjæring og fylling til opparbeidelse av planlagt adkomstveg. Arealene skal istandsettes og tilbakeføres til landbruksformål etter ferdigstillelse av vegtraseen.

Innenfor området tillates etablering av ledningsnett for framføring av vann og/ eller avløpsledninger der dette ikke kan etableres i vegggrøft, etablering av trafo, eventuelt felles område for renovasjonsløsninger samt borhull for vannforsyning på egnet sted. Tiltakene skal ikke plasseres slik at det oppstår konflikt med avkjørsler i området.

b) Skogskjøtsel

Det framtidige skogbildet i landbruksområdene skal ha et betydelig innslag av furu og løvtrær. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig. Det tillates gruppehogster og lukkede hogster (tynninger).

§ 10 HENSYNSSONER (PBL 12-6, 11-8)

§ 10.1 Sikringssoner , frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 10.2 Hensynssoner for H570_ , Kulturmiljø

Hensynssonene omfatter bufferareal for fredede kulturminner innenfor ID 179977. Innenfor disse hensynssonene skal skogsdrift utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade. Åkerflater og røyser skal ikke berøres av tunge kjøretøy, og det skal ikke lagres hogstavfall over disse. Det skal ikke lagres anleggsutstyr eller byggemateriale i områdene.

§ 10.3 Bestemmelsesområde # 1

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredede kulturminnene id 179977/20-24 og 63 (fem rydningsrøyser og en åkerflate), som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Tiltak iht. planen er tillatt.

REV. 01A 11.05.2017

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Vidda Ressurs AS