

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

## **DETALJREGULERINGSPLAN FOR PLAN ID 82,**

### **ØVRE RUUD BOLIGTOMTER.**

Vedtatt i kommunestyret 17.6.2015

#### **1. GENERELT**

##### **1.1 Området reguleres for følgende formål**

###### **Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)**

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal

###### **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**

- Turveg
- Naturområde

###### **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)**

- Skogbruk

###### **Hensynssoner (PBL § 12-6 og 11-8)**

- Sone for båndlegging

##### **1.2 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ene- og tomannsboliger innenfor et skogsområde på Øvre Ruud. I tillegg inngår regulering av eksisterende vannforsyningsanlegg.

#### **2. FELLES BESTEMMELSER**

##### **2.1 Rekkefølgekrav**

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for trafikkområdet, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområdet istandsettes og terrenginngrep tilsås.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal avkjørsel til bolig være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan.

---

Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser på enkelttomter.

Gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser på enkelttomter.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som viser:

- Avstander til andre bygg, grenser og veger.
- Møneretning, støttemur, avkjøring, fremtidig garasje og biloppstillingsplass
- Sokkelhøyde, terrengendringer, garasjeinngang.

## 2.3 Byggehøyder

For tomter med lite eller moderat fall (inntil 20 %) skal maksimal høyde måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

For sterkt skrånende tomter (fall over 20 %) skal maksimal høyde måles fra laveste opprinnelige terreng.

Ved tilbygg til eksisterende bygning må det beregnes et gjennomsnittlig horisontalt nivå rundt hele bygning inklusiv tilbygget.

## 2.4 Kabler og ledninger

Høyspentlinjer, fordelingsnett og strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

## 2.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler, vist på plankartet med piler, er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomtas skal ha adkomst er bindene.

## 2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsels som omtalt i lov om kulturminner § 8 2. ledd.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon av de berørte delene av den automatisk fredete hulveien (id 177065), som er merket som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet. Tiltak iht. planen er tillatt.

# 3. REGULERINGSFORMÅL

## 3.1 Bebyggelse og anlegg

### 3.1.1 BFS - Frittliggende småhusbebyggelse

#### a) Arealbruk

Innenfor området **BFS1** og **BFS2** avsatt til boliger kan det oppføres frittliggende ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Maks utnyttelse (BYA) = 35 %. Det tillates ikke bolighus på over 250m<sup>2</sup> BYA.

#### b) Byggehøyder

I terreng brattere enn 1:4 skal underetasjes benyttes.

- Maks mønehøyde er 8,5 meter for bolighus.
- Maks gesimshøyde 5,0 meter for garasje.

#### c) Plassering av bygg

Frittstående boder og garasjer med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense så sant det ikke er til hinder for friskt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plasseres med avstand på 4m fra eiendomsgrense mot veg. For øvrig skal bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til byggegrunn skal unngås. Maksimal høyde på oppfyllinger er 1,5 m over eksisterende terreng.

Bebyggelse skal oppføres med skråtak, takvinkel mellom 27 og 40 grader. Bebyggelse skal gis en god form og materialbehandling, og bygninger i samme gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utførelse. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Garasjer og boder skal oppføres i samme materiale, samme takvinkel og med samme formspråk som hovedhuset. Garasje skal maksimalt være 50 m<sup>2</sup> (BYA).

#### e) Gjerder

Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensene så sant ikke utformingen eller høyde fører til vesentlig reduksjon av kvaliteten på nabotomtas uteareal. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene.

#### f) Parkering

Det skal avsettes plass til minimum 3 biloppstillingsplasser (utenom garasjeparkering) pr. enebolig og minimum 5 plasser for tomannsboliger.

#### g) Deling av tomter

Innenfor område BFS2 tillates det å dele eksisterende tomter. Nye tomter skal ha hensiktsmessig utforming, og være mellom 1000 og 2000 m<sup>2</sup>. nye tomter skal være sikret adkomstveg.

### **3.1.2 Vannforsyningsanlegg**

I området tillates oppføring vannforsyningsanlegg

### **3.1.3 Lekeplass**

Lekeplass er felles for tomt 3-17. Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, bord, benker og huskestativ. Lekeplass skal ha universelt utformet adkomst. Allmennheten skal ikke hindres passasje over lekeplassen.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veger skal opparbeides med vegbredder som vist på plankartet.

### **3.2.1 Kv- Kjøreveg**

Kjøreveg Kv1 og Kv2 er offentlig. KV3 er felles privat for eiendom 188/177 og 188/178

### **3.2.2 Gs - Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelvegene er offentlige.

### **3.2.3 Av - Annen veggrunn**

Annen veggrunn omfatter grøfter og evt skjæringer og fyllinger.

## **3.3 Grønnstruktur**

### **3.3.1 Tv- Turdrag**

Turdraget er offentlig og skal sikre allmenn tilgjengelighet ut i tilliggende skogsområde. Turvegen skal markeres med gjerde el. i eiendomsgrensa.

### **3.3.2 Naturområde**

## **3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.**

### **Sk – Skogbruk**

Skogen skal skjøttes slik at den ikke er til sjenanse for beboerne i området.

## **3.5 Hensynssoner**

### **3.5.1 Hensynssone båndlegging av kulturminne**

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978, innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor dissesonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene

Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjonen i området for å opprettholde sikt-, lys- og solforhold. Dette kan gjøres på en slik måte at forholdene mellom bevokste og åpne flater skaper variasjon og ulikt innsyn fra omgivelsene. Kulturminnet kan formidles.