



BESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan Myran boligfelt

04.05.18

Detaljreguleringsplan Myran boligfelt		PLANID: 2017019	
Saksbehandling etter plan- og bygningslovens Kap. 12	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Oppstartsmøte mellom kommunen, tiltakshavere og Plankontoret		03.11.2017	Abj
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		16.11.2017	Abj
1. gangs behandling i bygningsrådet, sak 18/40		18.06.2018	ARHO
Utlagt til offentlig ettersyn: 27.6.18. – 13.8.18.			
2.gangs behandling, sluttvedtak i bygningsrådet, sak 18/57		27.08.2018	ARHO

Området er regulert til følgende formål iht. plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften:

PBL § 12-5 nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (kode 1111)
- Renovasjonsanlegg (kode 1550)
- Parsellhage (kode 1630)
- Annet uteoppholdsareal (kode 1690)

PBL § 12-5 nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (kode 2011)
- Gang- / sykkelveg (kode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (kode 2018)
- Parkering (kode 2080)

PBL § 12-5 nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR areal for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (kode 5100)

Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et boligområde med stor grad av bærekraftig ressursbruk, høy utnyttelse av arealene med små enheter og fellesområder for parkering, parsellhager, ute- og lekeområder og avfallsanlegg.

Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen på plankartet.

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Inngrep, vegetasjon og terreng

Alle inngrep skal skje så skånsomt som mulig for å bevare landskapet og naturpreget i området. All matjord i området skal tas vare på og tilbakeføres etter slutført inngrep. Alle sår i terrenget skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.

1.2 Tekniske anlegg

Ledningsnett for vann, avløp, strøm, energianlegg og telekommunikasjon tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet, så fremt dette er forenelig med bruken arealene er regulert til. Nye luftspenn tillates ikke. Ledningsnett for vann og avløp skal utføres i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse gis skal følgende være opparbeidet:

- Teknisk infrastruktur (veg, gang- og sykkelveg, ledningsnett for vann og avløp og renovasjonsanlegg).
- Lekeplass.
- Avløp skal påkobles kommunalt avløpsnett.

§ 3 Områder for konsentrert småhusbebyggelse, B1-B12

3.1 Utnyttelsesgrad

Bebyggelsen skal plasseres innenfor anviste byggegrenser. Maks bebygd areal (BYA) på hver tomt skal ikke overstige 40 %. For hver tomt skal det være minimum 2 sykkeloppstillingsplasser. Det skal ikke være bilparkering på boligtomtene. På hver tomt tillates kun en-1 hovedenhet. Det tillates ikke ytterligere deling av tomtene.

3.2 Utforming og materialbruk

Bebyggelsen i planområdet skal framstå ensartet og helhetlig. Hovedbyggene skal oppføres med saltak eller to motstående takflater med lik takvinkel. Takvinkel kan være mellom 22 og 38 grader. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på fasader. Det tillates bruk 1 kontrastfarge på bygningsdetaljene pr. enhet. Store glassflater skal ha deling. Som takteking kan benyttes torv, tre, skifer eller andre ikke-reflekterende materialer i mørke jordfarger. Maks mønehøyde er 8 meter målt over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Det skal bygges på plate, ikke på piler.

§ 4 Renovasjonsanlegg

Innenfor området kan det etableres installasjoner (avfallsbeholdere/dypoppsamlere) for felles avfallshåndtering. Alle tekniske installasjoner skal så langt som mulig være nedgravd i grunnen.

§ 5 Parsellhage

Området skal brukes til dyrking av frukt, bær, urter og grønnsaker. Innenfor området kan det etableres enkle konstruksjoner i tråd med formålet, som for eksempel drivhus/drivbenker.

§ 6 Annet uteoppholdsareal

Arealet er felles for alle tomtene innenfor planområdet. Innenfor området skal det etableres lekeplass og det kan foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og felles grill/uteplass. Det tillates her oppført mindre konstruksjoner som felles bod/uthus til lagring av utstyr utenfor byggegrensen mot dyrkamark.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg

Kjøreveg V1 er felles for eiendommene i planområdet.

Kjøreveg V2 er felles atkomst til planområdet og gnr/bnr 230/106, 220/2, 230/9 og 232/1.

7.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn omfatter teknisk infrastruktur og snølagring.

7.3 Gang- og sykkelveg

Kjøring for varelevering til eiendommene B4-B12 tillates.

7.4 Parkering

Parkeringsplassen P1 er felles for boligene B1-B5 innenfor planområdet.

Parkeringsplassen P2 er felles for boligene B6 – B12, samt gjesteparkering for alle boligene i planområdet.

På parkeringsplassene P1 og P2 tillates oppført 1 garasje pr. tomt for tomtene B1 – B12. På parkeringsplassen P2 skal garasjene plasseres i tomtegrensa mot B10, B11 og B12. Garasjene tillates plassert utenfor byggegrensa på 10 meter mot dyrkamark.

