

Reguleringsbestemmelser

For planområdet Kvilstadvegen 2 - Gnr. 275, bnr 574»

Plankartet er datert: 11.09.2015
- sist revidert: xx.xx.xxxx

Saksbehandling:

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn xx.xx.xxxx
Offentlig ettersyn xx.xx.xxxx
2.gangs behandling xx.xx.xxxx
Vedtak i kommunestyret xx.xx.xxxx

Bestemmelsene er sist revidert: xx.xx.xxxx

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på plankartet. Planområdet er ca. 1,1 daa. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av en 4-mannsbolig på tomta.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5:
(SOSI-koder angitt i parantes)

- Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
Lekeplass (1610)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (2010)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmur og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-D framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig utforming. Det skal stilles høye krav til estetisk kvalitet og god og varig materialbruk for alle bygninger og utearealer innenfor planområdet.

§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

§ 2.4 STØY

For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride Miljøverndepartementets retningslinjer.

§ 2.5 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken, og i sjøen, oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner eller samiske kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

§2.6 FERDIGSTILLELSE AV FELLE UTEANLEGG

Veger, uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med boligene.

§ 3. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 3.1.1 Bebyggelse:

Innenfor byggeområdet kan det settes opp en 4-mannsbolig med nødvendige garasjer / carporter.

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse:

Tomteutnyttelsen beregnes som maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA). %-BYA angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

Maksimal tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 45 %.

§ 3.1.3 Parkering

Det skal etableres 6 biloppstillingsplasser på tomta. 4 av disse skal være i carport eller garasje.

§ 3.1.4 Plassering av bygninger på tomta

Angitte byggegrensar på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Garasje / carport tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrense eller 2 m fra veg så fremt garasjeport ikke er plassert i fasade mot offentlig veg. Planlagt bebyggelse vist i plankartet er veiledende plassering.

§ 3.1.5 Terrengtilpasning og fundamentering

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng.

§ 3.1.6 Utforming av bygningene; - høyder og takform

Høyder: Bebyggelsen tillates oppført i en etasje med sokkel. Følgende høyder gjøres gjeldende:

- Kotehøyde møne settes til kt. 51,0 ($\pm 0,5$ m).
- Kotehøyde OK golv sokkeletasje settes til kt. 43,0 ($\pm 0,5$ m).
- Maksimal gesimshøyde settes til 6,5 m målt fra OK golv sokkel.

Tak: Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 15 grader.

Garasjer / carporter: Garasjer og carporter tillates oppført i en etasje med sokkel. De skal ha samme uttrykk og formspråk som øvrig bebyggelse på tomta.

§ 3.2 **LEKEPLASS**

Lekearealet skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

Lekearealet skal sikres med gjerde.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 **VEG**

Avkjørslar er regulert med avkjørselspil. Det skal til en hver tid være etablert frisikt i avkjørslene i tråd med Statens vegvesens retningslinjer.