

Detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14

Reguleringsføresegner

PlanID: 34340010.

1. Siktemålet med planen

Planen har som mål å sikre utnyttingsgrad og byggehøgder som opnar for etablering av fleirmannsbustader innanfor planområdet. Det skal sikrast tilkomst til planområdet frå Eggjavegen, samt leggest til rette for naudsynt parkeringsareal. Planen skal vidare sikre at byggehøgder, -volum og estetikk er tilpassa omgjevnadene, og at universell utforming er ivareteke. Det skal sikrast gode uteopphaldsareal; både private og felles, og det skal sikrast areal for renovasjon.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav til byggesøknad

Det skal i samband med byggesøknad leggest ved ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal syne plassering av bygningar, opparbeiding av uteareal, terrenghandsaming med høgder og eventuelle støttemurar, samt tilkomst, interne køyreveggar og parkering.

I samband med byggesøknad skal det dokumenterast at det er teke tilstrekkeleg omsyn til overvasshandsaming i planområdet, jf. gjeldande Byggteknisk forskrift.

Kommunen skal ved handsaming av byggeløyve sikre at bygningar og anlegg får ei utforming som tek omsyn til omkringliggande busetnad og landskap. Vedlagt alle byggesøknader skal det gjerast greie for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvalitetar, herunder uteareal.

2.2 Utnyttingsgrad

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggteknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m², er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

2.3 Estetikk og utforming

Utvending kledning skal i hovudsak vere i tre, i fargar som ligg i den mørke og varme delen av jordfargeskalaen.

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34'. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Solcellepanel på tak tillatast.

2.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.4.1 Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, herunder tilkomst og parkering, skal ha universell utforming, der Byggteknisk forskrift stiller krav om det.

2.4.2 Terrengingrep

Det tillatast naudsynte terrengingrep for etablering av bygningar og anlegg, herunder infrastruktur. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast eksisterande sideterreng, og revegeterast med stadeigen vegetasjon.

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

2.4.3 Tekniske anlegg

Bygningar innanfor planområdet skal koplast på kommunalt vatn-, avlaup- og overvassanlegg.

2.4.4 Overvatn

Stikkrenner skal dimensjonerast for å tole ein 200-årsflaum, med ein sikkerheitsmargin tilsvarande forventa auke i årsnedbør (40 %).

2.4.5 Støy

Bygge- og anleggsstøy skal ikkje overstige grenseverdiane oppgjeve i tabell 4 i retningsline T-1442/2021. Dersom bygge- og anleggsverksemda har varigheit kortare enn 6 månader, kan det aksepterast opp mot 5 dB høgare støynivå på dagtid og kveldstid enn oppgjeve i tabellen.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot Eggjavegen er regulert i plankartet, og er målt 8 m frå senterline veg. Byggegrense mot etablert busetnad er målt 4 m frå eigedomsgrenser.

Innanfor byggegrense mot Eggjavegen tillatast det etablert løysingar for renovasjon, jf. pkt. 3.1.1 *Renovasjon*.

2.6 Arkeologiske kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringszone på 5 m. Melding om funnet skal straks sendast til kulturminnemyndighetene utan ugrunna opphald, slik at desse kan synfare området og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.

Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

2.7 Frisiktliner

Plankartet regulerer frisiktliner knytt til kryss mot Eggjavegen. Innanfor frisiktlinene tillatast det ikkje sikthindraste vegetasjon eller andre innretning høgare enn 0,5 m.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bustader – konsentrert småhus (BK1-2)

Innanfor føremål BK1-2 tillatast det etablert konsentrert småhusbusetnad. Maks. mønehøgde er sett til 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Parkering

Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass per bueining. Parkering inngår i utnyttingsgraden, og skal utgjere min. 15 m² per plass. Parkering skal løysast innanfor føremål BK1-2 og PP1-2.

Uteopphaldsareal

Uteopphaldsareal skal utgjere min 30 m² per bueining, og kan oppfyllast med privat uteopphalds-område på bakkenivå innanfor BK1 og BK2, og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areala skal ha god tilgjenge, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

Renovasjon

Renovasjonsløysingar for bustadføremåla skal løysast innanfor føremål BK1. Utstyr skal plasserast slik at renovasjonsselskapets komprimatorbil har tilkomst. Det tillatast etablert nedgrave avfallsbrønnar.

3.1.2 Uteopphaldsareal (f_UTE)

Arealet skal tene som felles uteopphaldsareal for føremål BK1 og BK2. Deler av arealet skal opparbeidast med aktivitetselement for småbarnsleik, sitteplassar og beplantning slik at område innbyr til opphald for fleire aldersgrupper.

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

3.2.1 Køyreveg, offentlig (o_KV1)

Formålet regulerer kommunal veg Eggjavegen fram til senterlinje. Vegen er regulert i medhald av eksisterande situasjon.

3.2.2 Køyreveg, privat (KV2-3)

Formålet regulerer tilkomstvegar til planområdet frå Eggjavegen. Vegane er regulert med ei breidd på 3,5 m. Veganes stigning skal ikkje vere brattare enn 10 %.

3.2.3 Parkering (PP1-2)

Parkering er medrekna i utnyttingsgraden på 35 %-BYA, og skal løysast innanfor formål BK1-2 og innanfor PP1-2. Parkering tillatast løyst ved garasje, carport og parkeringsplassar på terreng.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsoner

Plankartet regulerer frisiktlinjer og -soner knytt til avkøyrsler mot Eggjavegen. Innanfor frisiktsonene tillatast det ikkje sikhindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m.

5. Rekkefølgeføresegner

5.1 Før igangsettingsløyve

5.1.1 Veg, vatn, avlaup og overvatn

Tekniske løysingar for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av kommunen før tiltak etter pbl. § 20-1 kan gå i gang.

5.2 Før bygningar og anlegg vert teke i bruk

5.2.1 Vatn, avlaup og overvatn

Tekniske løysingar for vatn, avlaup og overvatn, herunder tilfredsstillande tilgang på sløkkevatn, skal vere etablert før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve.

5.2.2 Gateljos

Gateljos knytt til avkøyrsløse for KV1 og KV2 skal vere etablert før bruksløyve for KV1 og KV2 vert gjeve. Installasjonar tillatast etablert innanfor BK1, BK2 og/eller f_UTE.

5.2.3 Leike- og uteopphaldsareal

Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve.

5.3 Før ferdigattest

Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast før ferdigattest for BK1-2 vert gjeve.