

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STORMO 2, BOLIGFELT, BURFJORD

Dato: 03.12.09

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse - (B1, B2, B3, B4, B5 og B6)
- Institusjon (I1)
- Lekeplasser (L1, L2)
- Skiløype (S)

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

- Kjøreveg
- Parkering (P)
- Pumpestasjon

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (PBL § 12-5, nr 5)

- Friluftsmål (F1, F2)

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

- a) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting. Avskjerming skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.
- b) Kommunen skal sørge for at nødvendige undersøkelser av om byggegrunnen er forurenset utføres og legges til grunn for godkjenning av søknader om rammetillatelse og utstedelse av byggetillatelse.
- c) Kommunen skal sørge for at nødvendige grunnundersøkelser utføres og legges til grunn for godkjenning av søknader om rammetillatelse og utstedelse av byggetillatelse.
- d) Kommunen skal sørge for at kartlegging av evt. radonstråling utføres og legges til grunn for godkjenning av søknader om rammetillatelse og utstedelse av byggetillatelse.
- e) Kommunen skal sørge for at nødvendige undersøkelser av evt. flomfare utføres og legges til grunn for godkjenning av søknader om rammetillatelse og utstedelse av byggetillatelse.
- f) Kommunen skal sørge for at netteier el. annen faglig kompetent aktør gjør nødvendige undersøkelser / måling av elektromagnetisk stråling, og at nivået dokumenteres i forhold krav fra Statens strålevern, før godkjenning av søknader om rammetillatelse og utstedelse av byggetillatelse.

1.2 Boliger

- a) Boligfeltene B1, B2, B3, B4, B5 og B6 er avsatt til boligformål m/tilhørende anlegg.
- b) Tillatt utnyttelse, BRA for hver tomt er 300 m². Tillat BYA er 15%. Parkering er ikke medregnet i BRA. Arealer helt eller delvis under terreng medregnes ikke. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- c) Boligene tillates oppført i inntil 3 etasjer (sokkeletasje, hovedetasje og loft), gesimshøyden skal være maks 7,5 m og mønehøyden maks 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Boligene skal føres opp med saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 36 grader.
- e) Garasje/carport skal kunne plasseres frittliggende eller bygges sammen med bolighuset. Garasje/ carport vinkelrett på boligvegen skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra regulert offentlig veg. Takvinkelen skal være mellom 22 og 36 grader. Garasje/carport parallelt med boligvegen skal ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert trafikkareal.
- f) Garasje skal ikke plasseres nærmere enn 1,0 m fra nabogrense.
- g) Frittliggende garasje/ carport skal ikke være over 1 normaletasje. Det skal avsettes plass til garasje/parkering på egen tomt.
- h) Avkjørsel til den enkelte tomt skal utføres med fall i minst 1 meters lengde fra asfaltert vegkant. Inne på tomten skal avkjørselen ikke ha større stigning enn 1:7.

- i) Bygninger og beplantning skal utformes med sikte på å oppnå gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for boligenes uteoppholdsareal.
- j) Boligene skal innenfor hvert felt utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til terrenget og omgivelsene gis en harmonisk utforming og materialbruk. Feltene B1, B2, B3 og B4 og feltene B5 og B6 skal innbyrdes ha samme arkitektoniske uttrykk.

1.3 Institusjon

- a) Området er avsatt til institusjon, TTPU.
- b) Tillatt BRA er 2000 m², ikke medregnet parkeringsareal. Tillatt BYA er 20 %.
- c) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde maks 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Detaljert prosjekt framlegges i rammesøknad som skal godkjennes av kommunen.

1.4 Felles privat lekeplass

- a) Områdene L1 og L2 er avsatt til nærlekeplass for de omkringliggende boliger.
- b) L2 skal tilhøre boligfeltene B1, B2, B3 og B4, L1 skal tilhøre boligfeltene B5 og B6, dvs at alle lekeplassene knyttes til alle boligene gjennom en ideell andel.
- c) I den grad det er forenlig med videre tilrettelegging, skal eksisterende vegetasjon bevares. Evt. inngrep skal skje på en skånsom og naturvennlig måte som medfører minst mulig terrenginngrep. Ved behov suppleres eksisterende vegetasjon gjennom tilplanting av trær og busker etter tilrettelegging.
- d) Det skal utarbeides planer for lekeplassene. Planene skal utarbeides i henhold til kommunens gjeldende retningslinjer og være godkjent av kommunen før opparbeiding igangsettes.

1.5 Skiløype

- a) Område S er avsatt til skiløypetrase.
- b) Terrengets beskaffenhet skal utnyttes slik det er, etablering av skjæringer og fyllinger er ikke tillatt. Vegetasjon kan fjernes og mindre ujevnheter kan rettes ut på en skånsom og naturvennlig måte som medfører minst mulig terrenginngrep.
- c) Konkret plan for bearbeiding av skiløypa, med angivelse av hvilke trær som skal felles, skal godkjennes av kommunen før tiltak iverksettes.
- d) Ved bar mark skal skiløypa kunne benyttes til tursti. Tursti kan etableres i 1,5 meters bredde med dekke av grus direkte på fiberduk.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Offentlig samferdselsanlegg

- a) Trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen. Vegene er planlagt ut fra fartsgrense 30 km/t.
- b) I alle offentlige trafikkområder skal det være tillatt å legge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

- d) Fylling/skjæring ut i annet reguleringsformål tillates der dette er nødvendig. Skråninger som oppstår ved slike fyllinger/skjæringer skal tilsås eller steinsettes på en tiltalende måte.
- e) Det skal settes opp vegrekkverk der vegen ligger langs elveskråning.

2.2 Privat parkering

- a) Område P1 er avsatt til felles privat parkering for TTPU senteret.
- b) I alle felles private trafikkarealer skal det være tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el- og telekabler.

2.3 Pumpestasjon

- a) Område avsatt til pumpestasjon for avløpsvann.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (Pbl § 12-5, nr 5)

5.1 Friluftsmål (F1, F2)

- a) Områdene kan brukes til friluftaktivitet.
- b) Det tillates deponert snø i områdene.
- c) Det er ikke tillatt med bygge- el. anleggstiltak i områdene.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.
- b) Alle bygg og anlegg skal utformes slik at hensynet til funksjonshemmede blir ivaretatt etter prinsipper om best mulig tilgjengelighet for alle.
Når det gjelder utomhusareal vises det til temaveileder "Bygg for alle", når det gjelder tilrettelegging innendørs vises det til krav til byggverk i teknisk forskrift.
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.
- d) Etter at denne reguleringsplanen er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.
- e) Gjeldende grenseverdier skal oppfylles, både i forhold til innendørs- og utvendig støy. Støynivå på uteoppholdsareal ved boliger, lekeareal, uterom og private uteplasser, skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.
Ny bebyggelse skal sikres mot støy i samsvar med teknisk forskrift, slik at grenseverdiene ikke overstiger verdiene satt i NS 8175, klasse C.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Boligfeltene skal kunne utbygges etappevis, og både fellesområder og offentlige veganlegg samt kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal stå ferdig senest når boligene i det opparbeidede område tas i bruk.
Opparbeidelsen skal skje samtidig.

- b) Kommunen kan kreve opparbeidingsavtale for bygging av offentlige VVA - anlegg.