

BESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplanen for SNØFUGLLIA, g.nr. 3 br.nr. 1 og 2 i Buvika, Skaun kommune

Plandato	02.12.05
Dato for siste revisjon av planen	23.10.06
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	23.10.06
Dato for vedtak plan- og miljøutvalget	21.03.06 og 09.05.06
Dato for vedtak kommunestyret	22.11.06
Dato for revisjon av bestemmelsene B11	22.10.21
Dato for revisjon av bestemmelsene B11, PMU	17.11.21
Dato for vedtak i Plan- og miljøutvalget.....	17.11.21

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
SPESIALOMRÅDER	- frisiktsområde
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel
	- felles gangveg
	- felles lekeareal
	- felles parkering
	- annet fellesareal

1. Byggeområder

1.1 Boliger, felt B7 a og b

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i hht en samlet situasjonsplan.

1.1.1 Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres leilighetsbygg i området.

Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Takvinklene skal være lik for hver type av hus i feltet.

1.1.2 Bebyggelsens høyde

For kjedehusboliger med sokkel skal gesimshøyde ikke overstige 3,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

For firemannsboliger skal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i bebyggelsesplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.1.4 Tomteutnyttelse

Bebygde areal unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

1.2 Boliger felt B7c, B8 og B9

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2.1 Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres frittliggende småhus i området. Det tillates en utleieleilighet pr. bolig. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinklene skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.2.2 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyde skal i B8 ikke overstige 6 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter.

Gesimshøyde skal i B7c og B9 ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter.

1.2.3 Bebyggelsens plassering

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i bebyggelsesplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.2.4 Tomteutnyttelse

Bebygde areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 35% av gjennomsnittstomtens nettoareal.

1.3 Boliger felt B10

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.3.1 Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres småhusbebyggelse i området, dvs. tomannsboliger og kjedehus.

Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinklene skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.3.2 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt tilsvarende.

1.3.3 Bebyggelsens plassering

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i bebyggelsesplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.3.4 Tomteutnyttelse

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av gjennomsnittstomtens nettoareal for den aktuelle hustypen.

1.4 Boliger felt B11

1.4.1 Fellesbestemmelser

1.4.1.1 Formål

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

1.4.1.2 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Garasjer, carport og boder under 50 m² kan oppføres utenfor byggegrenser inntil 1m fra nabogrense.

1.4.1.3 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av bygningsvolum, ulike materialer og farger. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene.

Boder skal benytte samme materiale og farge som boligene.

Plassering av inn- og utkjøring skal ikke være til hinder for trafikk.

I område B11 tillates takterrasse. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inntil 1m over maks. gesimshøyde.

1.4.1.4 Parkering

Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplass per bolig. Parkering etableres innenfor boligformålet. Parkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

1.4.2 Bestemmelser for boligfelt B11

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt B11 skal ikke overstige 40 % BYA. Innenfor B11 skal det etableres minimum 6 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde 7,5 m. Gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak.

1.5 Felles for byggeområdene

1.5.1 Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspliktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg.

1.5.2 Takvinkler

Innenfor hvert delfelt skal takvinkel være den samme for alle hus.

2. SPESIALOMRÅDER

2.1 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

3. FELLESOMRÅDER

3.1.1 Felles avkjørsel FA5a

FA5a er felles for alle boliger i planen.

3.1.2 Felles avkjørsel FA5b

FA5b er felles for tomtene i delfelt B7c og nordøstre del av B9

3.1.3 Felles lekeareal

Felles lekeareal FL1 er felles for hele planområdet. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med felt B7

3.1.4 Annet fellesareal

AF1-4 er felles for alle boligene i planen.

AF1 kan benyttes som atkomst for tilstøtende tomter i B10. Arealet stenges mot fylkesvegen.

3.1.5 Felles gangveg (Fgv1)

Felles gangveg 1 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av FA5a

3.1.6 GF

Innenfor GF tillates terrengjusteringer for å bedre overvannshåndtering/sikre god avrenningsretning. Det må dokumenteres at terrengjusteringene ikke medfører økt avrenning fra feltet og økt erosjon i Hammerbekken sammenlignet med dagens situasjon, før igangsettingstillatelse gis. Overvannsberegninger gjennomføres i henhold til Skaun kommunes VA-norm.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

- 4.1.1 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet gis, skal det utføres beregninger av støybelastning på omsøkte boliger. Forslag til støyskjerming skal fremkomme av søknad. Det skal i søknaden tas hensyn til utforming/plassering av uteområder samt plassering av støyømfintlige rom. Aktiv uteplass på den enkelte boenhet kan mot nordvest skjermes av bygningsdel eller av støyskjerm inntil 2 meters høyde. Dersom det er aktuelt, skal støyømfintlige rom plasseres i samme støyskjermede sone.
- 4.1.2 Gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.
- 4.1.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1.1 Felles rekkefølgebestemmelser:

Følgende vilkår må være oppfylt før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Felles atkomstveg fram til planområdet skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent teknisk plan.
- FA5a og FGV1 skal være ferdig opparbeidet før felt B7a, B8, sørvestre del av B9 samt B10/B11 kan tas i bruk.
- FA5a kan deles i byggetrinn ved kryss med FA5b.
- FA5b skal være ferdig opparbeidet før felt B7c og nordøstre del av B9 kan tas i bruk.
- Eksisterende gatelys langs fylkesvegen skal forlenges (min. 2. lyspunkter) til forbi AF1 før innflytting av første bolig/leilighet i B9 eller B10
- Det skal være etablert hovedavløp fra Hammedalen (øst) og hovedvannforsyning fra Hammersbekken (vest for fylkesveg) før bygging av boliger kan finne sted.

5.1.2 Rekkefølgebestemmelser tilhørende plankart «Mindre endring av reguleringsplan Snøfugllia B11» (felt B11, GF, f_SV og f_SVG)

- Felt må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive brannvanndekning og overvannshåndtering før igangsettingstillatelse til det enkelte felt gis. Dette dokumenteres i detaljert/teknisk VA-plan som godkjennes av Skaun kommune.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred som følge av terrenginngrep dokumenteres, og eventuell gjennomføringsplan for nødvendige geotekniske tiltak legges ved. Ferdig utarbeidet fundamentplan med tilhørende lastoppgaver i brudd- og bruksgrense må oversendes geoteknikker for kontroll når dette foreligger. Det må i den forbindelse også utføres en nærmere detaljering av kjellervegg.

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport vedlagt planen skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

- Det skal foreligge godkjent arbeidsvarslings- og gjennomføringsplan for tiltak før igangsettingstillatelse gis.
- Plan for trafiksikkerhet for gående og syklende i byggefasen, skal foreligge samtidig med søknad om igangsetting.