

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Jerstad Nord

PlanID: 2023002

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 12.03.2024

.....
Ordførers underskrift

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1-5

1.2. Renovasjonsanlegg f_RA1-2

1.3. Lekeplass f_LEK

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

2.1. Kjøraveg o_KV1, o_KV2, o_KV3 og KV4

2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg

2.3. Annen veggrunn – grøntareal

3. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

3.1. Turvei o_TV1-2

3.2. Friområde o_FRI

4. Landbruks-, natur og friluftsområde (PBL § 12-5 nr.5)

4.1. Friluftsområde o_FL1-2

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1. Frisiktsone

PLANENS HENSIKT

Planen gir mulighet for flere frittliggende boliger knyttet til eksisterende boligfelt og infrastruktur. Romslige tomter, terrenghensyn og gode grøntarealer har vært i fokus i planleggingen.

FELLESBESTEMMELSER

Terrengutforming /Situasjonsplan

Boliger skal tilpasses til terrenget på en best mulig måte. Med byggesøknad skal det leveres detaljert situasjonsplan hvor arrondering av terreng på tomter i skrånende terreng fremgår. Det skal i tillegg leveres flere snitt med ferdig terreng / bygg, som gir et godt bilde av terrengtilpasning i flere retninger. Planen skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene. MUA jf. pkt 1.1, skal vises.

Mindre fyllinger og skjæringer knyttet til vei kan legges på tilstøtende arealer. Områdene arronderes slik at de opprinnelige terrenginngrepene blir lite synlig og del av formålet.

Avkjørselsplan

Ved etablering av nye boenheter, eller tiltak som medfører endring avkjørselsforholdene, må avkjørselsplan innsendes for godkjenning. Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei.

Planen skal vise:

- Frisikotlinjer; både på omsøkte eiendom og på naboeiendom der det er relevant
- Avkjørselsbredde (vanligvis maks fire meter bredde)
- Lengdeprofil som viser avkjørselens stigningsforhold i samsvar med kommunens retningslinjer
- Snuareal på egen grunn, utenfor regulert veg
- Evt. parkeringsplasser på terreng

Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må følge kommunens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43. Det tillates ikke direkte adkomst til tomter fra fylkesveg.

Miljø

Det tillates ikke å tilføre masser med risiko for innhold av fremmedarter.

Naturlige flomveier beholdes i størst mulig grad. Det legges stikkledninger med hensiktsmessig plassering ved etablering av nye veier.

Tilgjengelighet

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn for utforming av lekearealet og adkomst til dette.

Boliger innenfor BF2 har krav om at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan i hht. pkt. 1.1

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1-5

- I BF1-5 skal det etableres eneboliger. Utleiedel /sekundærleilighet på opptil 55 m² kan tillates.
- I BF2 skal boliger ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.
- Fyllinger, skjæringer og murer kan tillates utenfor byggegrense.
- Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig + 1 pr. uteleie-enhet på inntil 55 m². Minst en av P-plassene skal være i garasje/ carport.
- Maks BYA gjelder pr. tomt i byggeområdet. Frittliggende parkering medregnes som 18 m² BYA.
- Minst 25 % tomtens areal skal settes av til uteoppholdsareal MUA, hvorav minst 70 % skal ligge på bakken. Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l. Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Den delen av tomta som er asfaltert for adkomst og parkering kan ikke regnes som del av MUA.

1.1.1. BF1-2 og BF5

- Utnyttelsesgrad: Maks total BYA= 35%. Maks BYA pr. bygg for garasje/ uthus / anneks er 70 m².
- Takform: Bolig og andre bygning på tomta over 10 m² skal ha pulttak eller flatt tak
- Høyder:
 - Bolig:
Maks gesimshøyde for høyeste gesims, pulttak: inntil 9 m fra planert terreng
Maks gesimshøyde for flatt tak: inntil 7 m fra planert terreng
 - Frittstående garasje / uthus / anneks: inntil 8 m fra planert terreng

1.1.2. BF3-4

- Bygg skal være tilpasset skrånende terreng med sokkeletasje
- Utnyttelsesgrad: Maks total BYA= 30%. Maks BYA pr. bygg for garasje/ uthus / anneks er 70 m².
- Takform: Bolig og andre bygning på tomte over 10 m² skal ha pulttak eller flatt tak
- Høyder:
 - Bolig:
 - Maks gesimshøyde for høyeste gesims, pulttak: inntil 9 m fra planert terreng v. sokkeletasje
 - Maks gesimshøyde for flatt tak: inntil 7 m fra planert terreng v. sokkeletasje
 - Frittstående garasje / uthus / anneks: inntil 8 m fra planert terreng ved innkjøring til garasjen / planert areal rundt bygget.

1.2. Renovasjonsanlegg f_RA1-2

Renovasjonsanleggene skal være felles samleplass for husholdningsavfall fra hhv BF1-3 og BF4-5. Anlegget skal bestå av felles beholdere jf. gjeldende renovasjonsnorm. Det er ikke krav om nedgravd løsning.

1.3. Lekeplass f_LEK

Lekeplassen skal være egnet for flest mulig. Det innebærer en utforming i samsvar med regler som gjelder universelt utformede utearealer og adkomst til disse jf. Teknisk forskrift.

Innhold på lekeplassen skal ivareta behov for barn mellom 0-5 år på en god måte, herunder også barn med nedsatt funksjonsevne. Et minimumskrav er huske, sandkasse, balanseelement, lekehus med maks 4 m² grunnflate, sykkelløype og bord/ benker. Minst 100 m² skal være inngjerdet.

Syssel-løypa skal ha fast dekke, og være minimum 1,8 m brei.

Deler av lekearealet kan være naturområde.

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

2.1. Kjøreveg o_KV1, o_KV2, o_KV3 og KV4

Kjøreveger o_KV1-3 og KV4 etableres som vist på plankartet. Stikkrenner med tilstrekkelig dimensjon skal etableres under o_KV2 for å lede overvann fra høyereliggende terreng mot grøft langs fylkesvegen.

2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Formålet omfatter nødvendige sidearealer til kjøreveg.

2.3. Annen veggrunn – grøntareal

Formålet omfatter sideareal til gangvei. Evt. fylling skal jordkles.

3. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

3.1. Turvei o_TV1-2

Turveier skal etableres som vist på plankartet med grusdekke. Turveiene er felles for hele planområdet.

Turveier skal ha en stigning på maks 1:10 og skal ha en bredde på minimum 1,8 m.

3.2. Friområde o_FRI

Området legges noe til rette med bord og benker slik at det kan fungere som et lokalt turmål. Det tillates å oppføre en grillhytte på maks 15 m² og en gapahuk el. lignende på maks 15 m². Bebyggelsen skal utføres i trematerialer. Andre tiltak som fremmer funksjon friluftsliv og lek i naturen tillates.

4. Landbruks-, natur og friluftsområde (PBL § 12-5 nr.5)

4.1. Friluftsområde o_FL1-2

Det tillates etablert gangstier gjennom områdene. Vegetasjon kan tynnes og skjøttes.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger o.l. tillates, og skal tilsåes og beplantes.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1. Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen tillates ingen sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers høyde. Området tillates brukt som del av renovasjonsområde hvor renovasjonsbil kan kjøre ut for å hente avfall fra avfallsbeholdere som er plassert utenfor frisiktsonen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse / ett-trinns tillatelse for boligbebyggelse skal:

- Plan for Vann, avløp og overvann (VAO-plan) være utarbeidet
- Anlegg for vann, avløp og overvann knyttet til det byggeområdet boenhetene tilhører, være ferdig opparbeidet.
- Kjøreveg KV2 og renovasjonsområde f_RA1 være ferdig opparbeidet
- Kjøreveg KV3 og renovasjonsområde f_RA2 være ferdig opparbeidet (gjelder for tillatelser innen BF 4-5)

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse skal:

- o_TV1-2 være opparbeidet
- Områdene f_LEK og o_FRI være ferdigstilt.
- El-forsyningsanlegg o_EA være etablert dersom det er påvist et behov