

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV UTSTRAND BOLIGOMRÅDE,
ØRLAND KOMMUNE
Gnr. 75/51, 75/58, 75/60, 75/66, 75/67, og 75/70.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: **xx**
PlanID 5015201803

Planforslag er datert: 12.09.2018
Dato for siste revisjon av plankartet: 12.09.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.09.2018
Dato for godkjenning: **xx**

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Arealplan-ID 5015_5015201803 og datert 18.04.2018.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SVK)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkeringsplasser (SPP)

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G)
- Friområde (GF)

§ 12-6 Hensynssoner

- Frisikt

§ 12-7 Bestemmelsesområder

- #1 Etablering av gangsti

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BFS1 og B1 – B3 skal følgende dokumenteres:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall og høyder
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer

- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng

Ved søknad om tillatelse til tiltak for utbygging av rekkehus eller flermannsboliger skal det i tillegg vises plassering av nødvendig infrastruktur og bearbeiding og bruk av ubebygde areal.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i B1 – B3 skal sol- og skyggeforhold, inkludert sol- og skyggeforhold på f_GF1 dokumenteres.

Ved søknad om tiltak i felt B2 skal det undersøkes og dokumenteres om bunkers under gnr/bnr 75/56 strekker seg inn på det aktuelle feltet. Dersom bunkersen kommer inn på feltet skal det dokumenteres hvordan dette hensynet ivaretas i utbygging av feltet.

§ 3.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt og i plankartet. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygd areal (% BYA) med 18 m² pr. plass.

§ 3.3 Plassering og høyder

Bygg må plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet. Frittstående garasje skal plasseres med portvegg minimum 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg eller sidevegg med minimum 2,0 m fra eiendomsgrense mot veg.

For boliger med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,2 meter. For boliger med pulttak tillates høyeste gesims inntil 8 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.

Garasje med pulttak skal ha gesimshøyde maks 4,5 meter og garasjer med saltak skal ha mønehøyde maks 5,0 meter.

Tomter vist med regulert tomtegrense på plankartet skal ikke slås sammen.

§ 3.4 Utforming

Den nye bebyggelsens farger, materialbruk og arkitektoniske uttrykk skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Fasademateriale skal være tre.

Det er tillatt med saltak og pulttak. Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Bebyggelse med pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 25 grader. Takflater skal ha matt overflate. Det er ikke tillatt med skarpe og kontrasterende farger på tak

Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets dimensjoner og hovedform, formspråk, materialbruk og farge.

Skjerming mot friområde tillates kun som beplantning.

§ 3.5 Parkering og intern vegføring

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal legges til grunn ved søknad om tiltak:

- Enebolig 2,0
- Tomannsboliger/rekkehus 1,5
- Flermannsbolig: 1,2

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering langs tomtegrensen skal tilpasses disponeringen av tomten.

§ 3.6 Miljøforhold - støy

Sammen med byggesøknad skal det foreligge en bekreftelse fra kompetente foretak på at innendørs støykrav etter teknisk forskrift er tilfredsstillt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål må synliggjøres. Det skal foreligge bekreftelse på at grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstillt. Eventuelle avvik skal begrunnes. Tilsvarende gjelder for uteoppholdsareal og opparbeidet lekeplass innenfor f_GF1.

§ 3.8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

I felt B1 – B3 er det tillatt å oppføre frittliggende eneboliger, rekkehus, to- eller flermannsboliger. Blokkbebyggelse tillates ikke.

Tabellen under viser min og maks antall boliger og %BYA for hvert felt:

Felt	Min	Maks	% BYA
B1	9	12	40%
B2	4	6	40%
B3	4	6	40 %
Total	17	24	

Det skal avsettes uteoppholdsareal på minimum 50m² pr. boenhet ved bygging av flermannsbolig. Av dette kan inntil 15m² løses på terrasse/balkong. Areal med bredde < 5 m og stigning på terreng >1:20 telles ikke som uteoppholdsareal.

Det tillates støyskjermingstiltak for felles og privat uteoppholdsareal.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt BFS1 er det tillatt å oppføre frittliggende eneboliger.

Maks BYA er 30%.

Det tillates støyskjermingstiltak for felles og privat uteoppholdsareal.

§ 4.3 Bebyggelse og anlegg - renovasjonsanlegg

Innenfor felt f_BRE tillates oppført renovasjonsanlegg og nødvendige konstruksjoner i tilknytning til dette.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Vegen skal asfalteres.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet skal være offentlig og opparbeides som grøntareal. Det tillates at arealet benyttes til snølagring.

§ 5.3 Parkering

Det tillates etablering av bakkeparkering på felt f_SPP. Her skal det etableres min. 8 parkeringsplasser for eksisterende boliger + 0,2 parkeringsplass pr. boenhet for ny bebyggelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur

Innenfor formålet tillates etablert tursti og sittemuligheter.

Innenfor felt f_G1 skal det etableres gangsti med hardt dekke. Asfaltering tillates. Gangstien skal være tydelig tilgjengelig for allmenheten.

§ 6.2 Friområde

Felt f_GF1 skal være tydelig tilgjengelig for allmenheten. Innenfor formålet tillates etablert tursti.

Det skal opparbeides en lekeplass med utstyr for lek innenfor området. Det tillates oppføring av sitteplasser. Lekeplassen skal ligge på et solrikt område, og så langt det er mulig være skjermet for støy og vind. Støyskjermingstiltak tillates.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringszone – frisikt – H140

I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Etablering av gangsti #1 – Pbl § 12-7

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangsti. Hardt dekke, inkludert asfaltering, kan tillates. Gangstien skal være tydelig tilgjengelig for allmenheten.

§ 9 OVERVANNSHÅNDTERING

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Infrastruktur og uteoppholdsareal

Før det gis brukstillatelse må tekniske anlegg, veg, vannforsyning, avløpsnett og uteoppholdsareal som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest innen 1. juni påfølgende sommer.

§ 10.2 Ferdigstillelse av lekeplass

Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse i felt B1 – B3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal lekeplass være ferdig opparbeidet senest innen 1. juni påfølgende sommer.

§ 10.3 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Før brukstillatelse for boliger kan gis skal renovasjonsanlegg være opparbeidet.

§ 10.4 Tillatelse til bruk av eiendommer

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt f_G2 skal det sikres at gnr./bnr. 75/70 har tillatelse til nødvendig bruk av gnr./bnr. 75/51 for vedlikehold av husvegg. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt B3 skal det sikres at gnr./bnr. 75/70 har tillatelse til nødvendig bruk av gnr./bnr. 75/58 for vedlikehold av husvegg.

Det skal sikres at gnr./bnr. 75/60 har tillatelse til nødvendig bruk av gnr./bnr. 75/58 for vedlikehold av husvegg, senest før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt B3.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt B1 skal det sikres at eierne av Ærfuglveien 13 på gnr./bnr. 75/57 har tillatelse til nødvendig bruk av gnr./bnr. 75/51 for vedlikehold av husvegg.

§ 10.5 Geoteknisk vurdering/utredning

Før tiltaksrealisering av planområdet kan starte, skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering/utredning for hele planområdet som konkluderer med at planforslaget oppfyller kravene om sikker byggegrunn i TEK17 og PBLs § 28-1.

§ 11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 11.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.