

Planident:	1812
	2018001
Datert:	26.01.2018
Sist revidert:	25.03.2022
Planident:	25.10.2018
Kommunestyrets vedtak:	Sak 53/21
	25.08.2021



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN, DETALJ, FOR UTVIDELSE AV BUSKHAMMARN BOLIGFELT

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet sist revidert 08.04.2021 etter mindre vesentlig reguleringsendring.

#### § 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å legge til rette for ny boligbebyggelse i Buskhammarn, samtidig som det etableres tilhørende lekeplass og friluftsområder.

#### § 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres etter Pbl. § 12-5 til følgende formål:

##### Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1610 Lekeplass (BLK)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg (SKV)
- 2015 Gang- og sykkelveg (SGS)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

##### Landbruks, natur og friluftsmål

- 5130 Friluftsmål (LF)

##### Hensynssoner

- 140 Frisiktsone (H140)

Planområdet er på totalt ca. 40,8 da.

#### § 03 FELLES BESTEMMELSER

##### § 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassen og ev. framtidig garasje, avkjørsel og ev. støttemurer. I tillegg skal det legges ved et typisk tverrsnitt på tomten der bygg, tilkomst, skjæring, fylling og ev. garasje er vist med høyder.

**§ 3.2 Byggegrenser:**

Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde. Bod inntil 15 m<sup>2</sup> kan plasseres 1 m fra tomtegrense men minst 4 m fra veg.

**§ 3.3 Terrenginngrep:**

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Forstøtningsmurer lavere enn 1 m kan settes inn til tomtegrensen.

**§ 3.4 Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.**§ 3.5 Private avtaler:** Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse føresegnene.**§ 3.6 Universell utforming**

Så langt det er mulig skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområde.

**§ 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG****§ 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse,****§ 4.1.1** Området er satt av til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt inklusiv garasje er satt til BYA= 300 m<sup>2</sup>. Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje settes til BYA= 50 m<sup>2</sup>.

Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.

**§ 4.1.2** Takvinkelen til boligene skal være mellom 6° og 30°. Valmtak er ikke tillatt.**§ 4.1.3** Det er satt følgende maks gulvhøyde 1.etg. og maks mønehøyde etter tabellen under. Som mønehøyde gjelder også høyeste punkt på pulttak/skråtak. Dersom det bygges i en etasje der det er foreslått to etasjer, gjelder mønehøyden:

Tomt	Maks høyde ferdig gulv 1. etg.	Maks mønehøyde			
1a	47,50	52,50	8	51,58	59,08
1b	49,50	54,50	9	48,60	56,14
2	48,80	56,30	10	47,47	55,97
3	52,00	59,50	11	46,50	54,00
4	52,50	57,50	12	46,50	54,00
5	52,50	60,00	13	44,00	49,00
6	53,12	60,62	14	44,28	51,78
7	50,50	58,00	15	44,92	52,44

**§ 4.1.4** Det skal være minst to biloppstillingsplasser for hovedleiligheten, der minst en kan være i garasje. For sekundærleilighet skal det være minst en biloppstillingsplass. Mønehøyden på garasje skal være maks 5,5 m fra gulv i portåpningen.

Garasje kan bygges inntil 1 m fra nabogrense og 6 m fra kjørebane kant med rett vinklet innkjøring.

§ 4.1.5 Avfallsordning skal håndteres på egen tomt.

#### **§ 4.2 Lekeplass**

§ 4.2.1 Lekeplassene er felles for alle beboerne innenfor boligområdet og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av disse.

§ 4.2.2 På lekeområdene skal det bare settes opp bygg eller konstruksjoner som har med lek eller idrett å gjøre.

§ 4.2.3 Det skal utarbeides en detaljert plan for lekeområdene i egnet målestokk som legges ved i forbindelse med byggesøknad.

### **§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Offentlig veger**

§ 5.1.1 Kjørvegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.1.2 Kjørvegen er regulert med 4 m bredde pluss 50 cm skulder på hver side.

#### **§ 5.2 Annan veggrunn, grøntareal**

§ 5.2.1 Annan veggrunn er regulert med 1,5 bredde på hver side av vegen, og skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt trasé for ev. lysstolper, kabler og røranlegg.

§ 5.2.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

§ 5.2.3 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

### **§ 06 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

#### **§ 6.1 Friluftsmål,**

§ 6.1.1 Området er avsatt til et allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde, og friluftsområde.

§ 6.1.2 I områdene er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg eller drive virksomhet som ikke tjener friluftsområdets bruk.

§ 6.1.3 Det er ikke tillatt å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke er tjenlig med formålet.

§ 6.1.4 Innenfor områda avsatt til friluftsmål kan det graves ned elektriske kabler og rør for vann og avløp samt kloakkanlegg.

### **§ 07 HENSYNSSONER**

#### **§ 7.1 Frisiktzone**

§ 7.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner. Som frisiktsoner gjelder krav satt i Statens vegvesens håndbøker for gjeldende fartsgrense.

§ 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.

§ 7.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger.

§ 7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

**§ 08 REKKEFØLGEKRAV**

- § 8.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før man kan fradele og gi byggetillatelse for den enkelte tomt.
- § 8.2 Lekeplassene skal opparbeides samtidig med at boligfeltet bygges ut. BLK 1 skal være ferdig før siste bolig av 9 – 15 gis brukstillatelse, og BLK 2 skal være ferdig før siste bolig av 1 – 8 fis brukstillatelse.
- § 8.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- §8.4 T-kryss på fylkesveg 37 som gir tilkomst til planområdet skal utbedres og utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker før det gis byggetillatelse i området. Utbygger/tiltakshaver tar kostnaden med utbedringene.

Roger Tokle AS           26.01.2018  
rev.                       28.02.2018  
sist rev.                12.04.2021