

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Mellhusmoen

Plan ID: 128

Dato: 12.04.2018

1. Rekkefølgebestemmelser

Det skal bygges felles vann og avløpsanlegg for alle boligene i planområdet. Dette skal være ferdig før første bolig kan tas i bruk.

Før første bolig kan tas i bruk skal lekeplassen være ferdig opparbeidet etter kommunale retningslinjer og godkjent.

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

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor boligbebyggelse skal det oppføres enebolig/ tomannsboliger.

Prosent maksimalt bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA.

Bygningene kan ha flatt tak, eller saltak/ pulttak med vinkel mellom 15 og 30 grader.

Tillatt mønehøyde for bolig er 9 meter ved saltak. For bolig med pulttak eller flatt tak er tillatt gesimshøyde 8 meter. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Garasjer og parkering

Garasjer skal ha maks mønehøyde 5 meter og maks gesimshøyde 4 meter.

Maks BYA = 50 m². Arker og kvister er ikke tillatt.

Det skal vises to biloppstillingsplasser pr boenhet.

Forstøtningsmur og terrenginngrep

Det tillates satt forstøtningsmur i tomtegrense, utenfor byggegrense for å ta terrengsprang og legge til rette for flate tomter. Mur tillates opp til høyde på 2 meter.

Det tillates gjort terrenginngrep utenfor byggegrensen i forbindelse med opparbeidelse av tomt.

Avkjørsel

Avkjørsler skal opparbeides slik at de har god sikt til begge sider.

2.2 Øvrig kommunaltekknisk anlegg

Arealet kan benyttes til renovasjon, pumpestasjon og vannforsyningsanlegg. Det tillates oppført bygg knyttet til disse formål. Maks mønehøyde er 4 meter.

2.3 Lekeplass

Lekeplass skal anlegges og utstyres i hht kommunale retningslinjer.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

3.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Kjørevei SKV1 skal være offentlig.

Kjørevei SKV3 er felles for tomtene 16, 17 og 18.

Kjørevei SKV2 er felles for tomtene 1 og 2.

Kjørevei SKV4 og 5 er felles for de eiendommer som har rettigheter til denne. Den er for alle å benytte som gang- eller sykkelvei.

Kjørevei SKV6 er felles for tomtene 10 og 11, og kan også benyttes av 9 og 12.

4. Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

4.1 Friluftsmål

Friluftsmål er felles grøntareal og kan tilrettelegges med stier og fellestiltak som fremmer allmenn bruk av området.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan hugges ut og pleies av grunneier.

I forbindelse med anleggelse av tilstøtende vei og tomt tillates fylling å gå inn på Frl. Ved behov kan snø fra atkomstvei og tomter i planområdet plasseres i friluftsområdet.

4.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Området innehar et automatisk fredet kulturminne, en hulveg, og det tillates ikke tiltak eller inngrep i bakken i dette området.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringsone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

5.2 Hensynssone støy

Alle boliger i hensynssone for tiltak mot støy skal planlegges med tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2012 kan fravikes for en eller flere fasader for boligene under forutsetning av at alle boenheter skal ha en stille side med minst ett soverom. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer som tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjen T-1442.