

# Detaljregulering for Brygga II, PlanID L2017002

## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Plankartet er datert: 01.02.2018, sist rev. 01.06.2018

**Saksbehandling:**

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 1.gang det faste utvalg for plansaker | xx.xx.201x               |
| Offentlig ettersyn i perioden         | xx. xx.201x - xx.xx.201x |
| 2.gang det faste utvalg for plansaker | xx.xx.201x               |
| Kommunestyret, vedtak                 | <b>xx.xx.201x</b>        |

Bestemmelsene er sist revidert: 01.06.2018

---

### § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er ca. 2,9 daa. Arealene reguleres til følgende formål jfr. pbl § 12-5: (SOSI-koder angitt i parentes).

**Bebyggelse og anlegg** pbl. § 12-5, pkt. 1

- Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** pbl. § 12-5, pkt. 2

- Kjøreveg (2011)
- Parkering (2080)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

**Grønnstruktur** pbl § 12-5, pkt. 3

- Naturområde – grønnstruktur (3020)

**Hensynssoner:** pbl. § 12-6

- Frisiktsone (H140)
- Andre sikringssoner (overvannsledning) (H190)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres snitt og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

Geoteknisk prosjektering skal gjennomføres før tillatelse til tiltak gis.

### § 2.2 ESTETIKK OG ENERGI

Ny bebyggelse og uterom skal gis en god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og være godt tilpasset sine omgivelser.

### § 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Opparbeidet utomhusanlegg skal gis universell utforming. Områdene skal være tilgjengelige og skal kunne brukes uten spesielle innretning for brukerne.

### § 2.4 STØY

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/ 2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne.

### § 2.5 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### § 2.6 SPREDNING AV UØNSKEDE ARTER

Ved flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter.

### § 2.7 FERDIGSTILLELSE AV UTEANLEGG - REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Parkeringsplasser, trafikkareal, sti, lekeplass og tilstøtende grøntarealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis ferdigtilatelse til bebyggelse på område. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom klimatiske forhold gjør ferdigstillelse av uteanlegg vanskelig.

## § 2.8 PARKERING

Følgende parkeringskrav gjelder:

- For hver boenhet skal det settes av plass til 1,2 parkeringsplasser, hvorav 1 plass kan være i garasje / carport
- 5% av plassene skal være for forflytningshemmede
- For hver leilighet skal det være plass for parkering av 2 sykler

## § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, pkt. 1

### § 3.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE BKS1

Område BKS1 skal bebygges med leilighetsbebyggelse. Områdene kan bebygges med 6 til 7 boenheter. Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 25 og 40 gr. med møneretning øst -vest.

Avsatt byggeområde kan totalt bebygges med inntil 800 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) ihht. siste veileder for grad av utnyttning. Minste utnyttelse er 300 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Planlagt bebyggelse vist i plankartet er veiledende, og kan avvike med inntil 2,0 m. Boder, svalganger, heis- og trapperom, balkonger og fellesrom kan oppføres utenfor byggegrense som vist i plankartet. Minste avstand til naboeiendom er 1,0 m. **For balkonger er minsteavstand 0,5 m.**

Byggehøyder:

BKS1: Bebyggelsen tillates oppført med maksimum 2 etasjer uten kjeller.

Golvnivå 1. etasje skal være mellom kt. 3,5 og 4,0 NN 2000

Maksimal tillat gesimshøyde er 7 m over ok golvnivå 1. etasje

Maksimal tillatt mønehøyde er 10 m over ok golvnivå 1. etasje

Minimum 40 % av bebyggelsen skal være tilgjengelig bolig

**Høyde til opprinnelig terreng kan tas opp med støttemur. Muren avsluttes på en naturlig måte ned mot tilstøtende arealer.**

### § 3.2 GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/FRITIDSBEBYGGELSE, BG

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 160 m<sup>2</sup>. Planlagt bebyggelse vist i plankartet er veiledende, og kan avvike med inntil 2,0 m. Garasjer skal ikke bygges med kjeller. Høyde gulv mellom kt. 3,50 og 4,00.

Maksimal tillat gesimshøyde høyeste gesims er 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.

**Høyde til opprinnelig terreng kan tas opp med støttemur. Muren avsluttes på en naturlig måte ned mot tilstøtende arealer.**

§ 3.3 RENOVASJONSANLEGG, BRE

Innenfor området skal det etableres avfallsystem. Anlegget er felles for planområdet og kan bygges inn. **Maksimal tillat gesimshøyde høyeste gesims er 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.**

§ 3.4 LEKEPLASS, f\_BLK1

Innenfor området skal det etableres småbarnsslekeplass. Lekeplassen er felles for planområdet. Lekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, sittebenk og vippedyr. Lekeplassen skal være universelt utformet.

**§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-5, pkt. 2**

§ 4.1 TRAFIKKAREAL o\_SKV

Formålet omfatter trafikkareal som vist i plankart. Vegbredder går fram av kartet.

§ 4.2 PARKERING – FELLES, f\_SPA

På området kan etableres parkering som vist for bil og sykkel. Parkeringsplassene er felles for planområdet.

§ 4.3 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTANLEGG

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn i tilknytning til veg og parkering skal tilsåes og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

**§ 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, pkt. 3**

§ 5.1 NATUROMRÅDE – GRØNNSTRUKTUR, o\_GN1 og o\_GN2.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner eller anlegg i områdene avsatt under grønnstruktur som er til hinder for bruken av området som naturområde.

Det er heller ikke tillatt å bruke områdene til lagring, parkering eller andre formål som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur.

Det **skal** opparbeides tursti som illustrert i planen. Overgangen mellom sti og boligbebyggelse skal utformes slik at boligbebyggelsen ikke virker privatiserende for offentlig ferdsel langs elvestrengen og omvendt – at offentlig ferdsel ikke er til sjenanse for beboere i området. **Bruksbredde skal være min 1,0 meter. Bruksbredden skal jevnes ut, eventuelt tilføres topplag. Nødvendige plastringer og forstøtninger mot elva for å få etablert tursti kan tillates.**

**Nye tiltak langs elva som f.eks. ytterligere erosjonssikring eller graving bør gjennomføres på en miljømessig gunstig måte.**

**§ 6 HENSYNSONER Pbl. § 12-6**

**§ 6.1 FRISIKTSONE**

Innenfor frisiktzone tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

**§ 6.2 ANNEN SIKRINGSSONE (OVERVANNsledning)**

Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert byggverk eller andre konstruksjoner som er til hinder for drift av ledningen.