

Reguleringsplan for Marthetunet

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak 81/07 av 11.10.2007
Mindre endring vedtatt av formannskapet sak 36/12 av 29.3.2012
Mindre endring vedtatt av Kommunestyret sak 95/18 av 11.10.2018
Dispensasjon fra utnyttelsesgrad parkering FSKAP 247/18 av 17.12.2018

Referanse: 11/596-24

Sakstittel: Mindre endring av reguleringsplan for Marthetunet (57/6)

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål:

- a. **Bebyggelse og anlegg, PBL2008 § 12-5 nr.1**
 - områder for frittliggende småhusbebyggelse (f_B1-2)
 - områder for konsentrert småhusbebyggelse (f_B3-4)
 - område for renovasjon og post (f_RP1)

- b. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL2008 § 12-5 nr.2**
 - kjøreveg (o_V1, f_V2)
 - parkeringsplass (f_P1)
 - gangveg (f_GV1)
 - annen veggrunn, teknisk anlegg (o_AVT, f_AVT)

- c. **Grønnstruktur, PBL2008 § 12-5 nr.3**
 - friområde (o_F1-2)
 - vegetasjonsskjerm/turveg (f_G1)

- d. **Hensynssoner, PBL2008 § 11-8**
 - frisiktsone (H140_1-H140_4)

§ 2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - BOLIG (f_B1 og f_B2) § 2.1 Form

Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha saltak tekket med matt materiale og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til overkant møne.

§ 2.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning pr. eiendom skal være maksimalt % - BYA=20%. Parkering inngår ved beregning av grad av utnyttning, jfr. Teknisk forskrift. Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m²) pr. boenhet i tillegg til garasje/carport (min. 18m²). Ved bygging av dobbeltgarasje blir biloppstillingsplass ikke tatt med i beregning av grad av utnyttning.

§ 3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE - BOLIG (f_B3 og f_B4) § 3.1 Type boliger

Innenfor formåls grensene kan det etableres firemannsboliger med tilhørende anlegg.

§ 3.2 Grad av utnyttning

Maks. % - BYA er 35 %. Kun en parkeringsplass pr. boenhet skal medregnes i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m²) pr. boenhet i tillegg til garasje/carport (min. 18m²). Ved bygging av garasjer utover minimumskravet, vil kravet til biloppstillingsplass

reduseres tilsvarende. Garasjer og biloppstillingsplasser for f_B3 og f_B4 som etableres i f_P1 inngår ikke beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Maks. mønehøyde er 8,5 meter. Bebyggelsen skal ha mønetak med takvinkel mellom 20-38 grader.

§ 3.3 Møneretning

Hovedmøneretning på boligene skal følge husets lengderetning.

§ 3.4 Atkomst

Boligene skal ha adkomst fra f_V2.

§ 3.5 Krav til illustrasjonsplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor områdene f_B3 og f_B4 skal det følge helhetlig illustrasjonsplan for eiendommen 57/6 i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning. □ Det skal dokumenteres tilrettelegging av universell utforming □ Parkeringsplasser og garasjer/carport.
- Utvendig belysning.
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.

§ 3.6 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse skal prinsipper for vesentlige terrenginngrep/fundamentering av nye bygg innenfor planområdet dokumenteres av geotekniker/fagkyndig person og opparbeidelse skal skje i henhold til dette.

§ 3.7 Opparbeidelse av øvrige anlegg

Garasjer, carporter og øvrige utearealer skal oppføres samtidig med tilliggende bolig.

§ 3.8 Tekniske anlegg

Det skal foreligge igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg (veg, vann, avløp) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal opparbeides med en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Av de tekniske planene skal det også fremkomme hvorledes skråninger skal sikres mot ras/flom.

§ 3.9 Tiltak mot radon

Tiltak mot radon skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.10 Universell utforming

Universell utforming skal dokumenteres i illustrasjonsplan og i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR (o_F1 og o_F2) § 4.1 Friområde, o_F1

Friområde kan nyttes til lek og opphold.

§ 4.2 Friområde, o_F2

Friområde skal opparbeides som et plenareal og det skal etableres sandkasse og sittegruppe innenfor området.

§ 4.3 Vegetasjonsskjerm/turveg, f_G1

Området skal være en inngrepsfri sone. Større tregrupper og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad søkes ivaretatt. Enkel tilrettelegging for gående/syklende tillates.

§ 5 HENSYNSSONER (H140_1-4) § 5.1 Frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Høytstammede tre med diameter under 0,4 meter tillates.

§ 6 PRIVATE, FELLESOMRÅDER (f_RP1, f_V2, f_P1, f_GV1, f_AVT)

Felles atkomstveg f_V2 og felles parkeringsplass f_P1 skal være felles for eiendommer innenfor f_B3 og f_B4. Vegen og parkeringsplassen skal ferdigstilles før første brukstillatelse blir gitt innenfor f_B3 eller f_B4.

Felles gangveg, f_GV1, skal være felles for alle boliger innenfor f_B3 og f_B4. Denne skal til enhver tid gi gangatkomst mellom boligtnet og friområdene o_F1 og o_F2.

Felles areal f_RP1 skal være felles for alle boliger innenfor f_B3 og f_B4. Området kan benyttes til renovasjon og postkasser. Det tillates oppført et mindre bygg for dette innenfor området.