

Saksnr  
17/3292

Plan-ID  
2017005

Vedtaksdato  
13.12.2018

Sak  
KS 18/92

---

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for  
Sandsbråtan**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.11.2018

## **1 GENERELT**

### **§ 1-1. PLANINTENSJON**

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bebyggelse av 34-38 boenheter med tilhørende felles uteoppholdsarealer.

## **FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2-1. REKKEFØLGEKRAV**

#### **§ 2-1.1. Før tillatelse til tiltak/rammetillatelse**

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFS1 - 7 og BKS1-2 skal det foreligge utomhusplan for feltet i målestokk 1:500 som viser og redegjør for:
  - Arealer for opphold, gangveger, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
  - Tilgjengelighet for funksjonshemmede
  - Håndtering av overvann
  - Arealer for varierte uteområder for lek og aktivitet, gangveger, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFS1-7 og BKS1-2, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- c) Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det – om påkrevet - utføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak I BKS1-2, skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering for permanent og midlertidig løsning.

#### **§ 2-1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene BFS1-BFS7 skal lekeplass BLK1 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for feltene BKS1- 2, skal lekeplass BLK2 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert:
  - Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
  - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere iht krav fra Statens vegvesen. Turveg fra området og ned til Fv 287 skal være bygd
  - Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

## **§ 2-2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 2-2.1. Beregning av utnyttelsesgrad**

Det benyttes %-BRA som utnyttelsesgrad.

### **§ 2.2.2 Plassering av bebyggelse**

- a) Bebyggelsen plasseres etter Plan- og bygningsloven og utenfor frisiktsoner.

## **§ 2-3. UTFORMING**

### **§ 2-3.1 Bebyggelse og anlegg**

- a) Hovedmaterialet skal være trevirke i konstruksjoner og utvendige overflater.
- b) Bebyggelsen utformes som enebolig, tomannsbolig og rekkehus i 2 etasjer med loft og uten kjeller. Takform kan være saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak .
- c) Rekkehus med inntil 4 sammenhengende boenheter tillates i byggeområdene.
- d) Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende). Mønehøyde beregnes etter TEK17 – Målerregler.

### **§ 2-3.2 Arealer på terreng**

Krav til lek- og uteoppholdsarealer skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

- a) Alle felles uteoppholdsarealer skal utformes og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- c) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.

## **§ 2-5. PARKERING**

- a) Bilparkering skal ivaretas på terreng på egen tomt. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. bolig over BRA 100m<sup>2</sup>.
- b) Sykkelparkering skal innpasses i henhold til den enhver tid gjeldende sykkelparkeringsnorm. Plassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger.

## **§ 2-6. UNIVERSELL UTFORMING**

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle inngangspartier, private uteoppholdsarealer og alle fellesarealer
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## **§ 2-7. TEKNISKE ANLEGG**

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Kildesorteringsanlegg for renovasjon på BKS1-2 skal etableres.

## **§ 2-8. OVERFLATEVANN OG FLOMVEIER**

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn og skal håndteres i hvert trinn av utbyggingen, i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer for å ivareta §2-8 a.
- c) Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.

## **§ 2-9. EIERFORM**

- a) Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
  - o = offentlig formål
  - f = fellesareal

## **§ 2-10. AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER**

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## **FELTBESTEMMELSER**

### **§ 3-1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5. nr 1.)**

#### **§ 3-1.1. BFS1 – BFS7, Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse**

- a) Arealet kan benyttes til formål frittliggende boligbebyggelse.
- b) Hver boenhet kan ha maks %- BRA=30 og maks BYA = 300 m<sup>2</sup>, inkludert loft, boder, overbygde uteareal og biloppstillingsplasser.

#### **§ 3-1.2. BKS1-2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse**

- c) Arealet kan benyttes til formål konsentrert boligbebyggelse.
- d) Hver boenhet kan ha maks %- BRA=30 og maks BYA = 300 m<sup>2</sup>, inkludert loft, boder, overbygde uteareal og biloppstillingsplasser.

#### **§ 3-1.3. Felles uteoppholdsareal/LEK, f\_BLK1-2**

- a) Arealet skal benyttes for lek og aktivitet, og skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Innenfor f\_BLK1-2 skal det opparbeides lekeplass på størrelse med kravene i den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- c) Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Dette omfatter opparbeidelse med enkle lekeapparater og bord/benker.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som best mulig og skjøttes med tanke på barns behov for lek og bevegelse.

- d) Områdene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligfeltet. Plassene skal opparbeides som sandlekeplasser iht. kommunens standard for lekeplasser.

### **§ 3-2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. nr 2.)**

#### **§ 3-2.1. o\_SV1 – Veg.**

Eksisterende vegareal (Fv.134) reguleres til offentlig kjøreveg.

#### **§3-2.2 f\_SV2-6 – Veg.**

Ny atkomstveg og interne veger for felte t med kjørebane 3,5 og 5,0 meter

#### **§ 3-2.3. o\_SVG – Veg.**

Annen veigrunn – grøntareal skal ha 3,0 meters bredde til Fylkesvei 134.

### **§ 3-3. Grønnstruktur (PBL §12-5. nr 3.)**

#### **§ 3-1.1 f\_GT1-4 – Turveg.**

- a) Turveg GT2-4 utformes som fast dekke av grus eller asfalt i min 2,0 m bredde.  
b) Turveg GT1 utformes som gruset sti.

#### **§ 3-1.2 f\_G– Grønnstruktur.**

Areal for snøopplag.

## **HENSYNSSONER**

### **§ 4-1. Sikringsone for Frisikt (H140\_1)**

Innenfor frisiktlinjer skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.