

PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 393 – SOLHAUGEN GBNR. 15/346 M.FL.

Jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID:	1247_393
Datert:	14.09.16
Revidert:	14.09.16, 19.01.17, 19.04.17, 15.06.17, 10.10.19, 23.09.21
Kommunestyrets vedtak:	22.06.17, sak 63/17

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.1.1 Boliger og garasjer skal ha samme takvinkel.
- 1.1.2 Reflekterende overflater tillates ikke.
- 1.1.3 Innenfor hvert delfelt skal boligene ha samme takform.

1.2 Landskap og tilpasning til terreng

- 1.2.1 Der helningen tillater det skal fyllinger/skjæringer kamoufleres med løsmasser og tilrettelegges for beplantning.
- 1.2.2 Murer mot veg må utføres i naturstein.

1.3 Byggegrenser

- 1.3.1 Garasjer opptil 50m² kan oppføres inntil 1m fra regulert grense. Dette gjelder ikke langs offentlig vei eller der garasje kommer i konflikt med frisiktsone langs vei.
- 1.3.2 Det kan oppføres murer innenfor byggegrense mot vei og nabogrenser hvor dette er vist på plankart.¹

1.4 Sikring av skrenter og stup

- 1.4.1 Skrenter skal sikres forskriftsmessig.

1.5 Energianlegg

- 1.5.1 Innenfor planområdet kan det plasseres nødvendige bygg/anlegg for drift av vannforsyning, avløpsnett og energi.

1.6 Krav til parkering

- 1.6.1 Parkering og snumulighet for bil skal skje på egen tomt/felt.
- 1.6.2 Det må på hver tomt/felt opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet.

1.7 Ladestasjon for el-biler

- 1.7.1 I alle anlegg for parkering i eget bygg, i fjell, eller under bakken skal det være mulighet for å lade elektriske biler.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før rammetillatelse for nye boenheter kan gis må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være etablert.
- 2.2 Før rammetillatelse for nye boenheter kan gis må det foreligge godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.
- 2.3 Før rammetillatelse for nye boenheter kan gis må fortau til gbnr. 15/119 være ferdig opparbeidet.

¹ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Nytt punkt tilført: *Det kan oppføres murer innenfor byggegrense mot vei og nabogrenser hvor dette er vist på plankart.*

- 2.4 Ved søknad om rammetillatelse på tomt 3 skal det foreligge vurdering av behov for rassikring. Dersom det er nødvendig med tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet skal planlagte tiltak angis i søknad om igangsettingstillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras.

Vurderinger i forhold til rasfare skal foretas av foretak med nødvendig geologisk eller geoteknisk kompetanse med bakgrunn i de normer for tilfredsstillende sikkerhet som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

- 2.5 Før tillatelse til tiltak for nye boenheter kan gis innenfor hensynssone Støysone gul (H220) må det utføres støyutredning av fagkyndig. Støyrapport skal innsendes sammen med søknad om tiltak..
- 2.6 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter kan gis må f_BLK+, f_BUT+, f_BRE og f_SGG+ være opparbeidet og ferdigstilt.²³
- 2.7 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter innenfor felt BFS1 og BFS2 kan gis må o_SKV4 og f_SV1 være opparbeidet og ferdigstilt.
- 2.8 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter innenfor BFS2 og BFS3 kan gis må o_SKV4 og f_SV2 være opparbeidet og ferdigstilt.
- 2.9. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter kan gis innenfor hensynssone Støysone gul (H220) må nødvendige støyreducerende tiltak som fremkommer av støyrapport være gjennomført.
- 2.10 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter i felt BFS2 og på tomt 2 og/eller 3 i felt BFS3 kan gis, må regulert atkomst til eksisterende bolig på gbnr. 15/291 være ferdig opparbeidet og ferdigstilt, og eksisterende avkjørsel til eiendommen må være stengt.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende boligbebyggelse (BFS)⁴

- 3.1.1 Innenfor BFS1 kan det oppføres 1 bygg med inntil 2 boenheter.

Min. overkant gulv 1.etg = kote +52,0m

Maks. gesimshøyde = kote +59,5m

Maks. mønehøyde = kote +60,5m

%BYA=35%

- 3.1.2 Innenfor BFS2 kan det oppføres 3 bygg med inntil 2 boenheter i hver.

Min. overkant gulv 1.etg = kote +51,5m

Maks. gesimshøyde = kote +59,0m

Maks. mønehøyde = kote +60,0m

%BYA=40%

- 3.1.3 Innenfor BFS3 kan det på hver tomt oppføres 1 bygg med 1 boenhet i hver.

%BYA=25%

Tomt 1

Min. overkant gulv 1.etg = kote +52,0m

Maks. gesimshøyde = kote +60,5m

Maks. mønehøyde = kote +61,5m

Tomt 2

Min. overkant gulv u.etg = kote +48,5m

Maks. gesimshøyde = kote +57,0m

Maks. mønehøyde = kote +58,0m

² Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Kun endring av formålsbetegnelser.

³ Endring av formålsbetegnelser: Fra f_BLK1, f_BUT1 og f_SGG1 til f_BLK, f_BUT og f_SGG.

⁴ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Kun endring av formålsbetegnelser.

Tomt 3

Min. overkant gulv 1.etg = kote +48,0m

Maks. gesimshøyde = kote +56,5m

Maks. mønehøyde = kote +57,5m

Tomt 4

Min. overkant gulv 1.etg = kote +48,0m

Maks. gesimshøyde = kote +56,5m

Maks. mønehøyde = kote +57,5m

3.2 Uteoppholdsareal (BUT)⁵

- 3.2.1 f_BUT+ skal tilrettelegges som aktivitetsområde for alle aldersgrupper. Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet. Arealet bør gis variert opparbeiding og beplantes.⁶
- 3.2.2 Kommunen kan godkjenne oppføring av mindre tiltak som kan være med på å fremme områdets bruk for uteopphold.

3.3 Lekeplasser (BLK)⁷

- 3.3.1 f_BLK+ skal utformes i tråd med kommunens krav til lekeareal.⁸
- 3.3.2 Sitteplasser skal være trinnfrie og skal kunne brukes av alle, med bord som også rullestolbrukere kan komme inn til. Møblementet bør ha kontrast til omgivelsene og være i et værbestandig materiale.
- 3.3.3 Sandkassen skal være tilgjengelig også for de som sitter i rullestol.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR⁹

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (SKV/SV)

- 4.1.1 o_SKV1 er offentlig.
- 4.1.2 f_SV1 skal være felles for BFS1, BFS2, gbnr. 15/302 og gbnr. 15/104.
- 4.1.3 f_SV2 skal være felles for BFS2, BFS3, gbnr. 15/219, gbnr. 15/380 og gbnr. 15/562.

4.2 Gangveg (SGG)

- 4.2.1 f_SGG+ skal være felles for hele planområdet.¹⁰
- 4.2.2 Det kan settes opp støttemur på inntil 2,7 meters høyde i gangveiens særlige formålsgrense. Bunn mur skal ikke gå inn på gnr. 15, bnr. 219.¹¹

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur (GN)¹²

- 5.1.1 Grønnstruktur GN skal hovedsakelig ligge urørt. Mindre inngrep i forbindelse med opparbeidelse av f_BLK+ tillates.¹³

⁵ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Kun endring av formålsbetegnelser.

⁶ Endring av formålsbetegnelse fra f_BUT1 til f_BUT.

⁷ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Kun endring av formålsbetegnelser.

⁸ Endring av formålsbetegnelse fra f_BLK1 til f_BLK.

⁹ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19

¹⁰ Endring av formålsbetegnelse fra f_SGG1 til f_SGG.

¹¹ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Tekst endret fra: *Det kan settes opp støttemur på inntil 1,3 meters høyde i gangveiens sørlige formålsgrense med: Det kan settes opp støttemur på inntil 2,7 meters høyde i gangveiens sørlige formålsgrense. Bunn mur skal ikke gå inn på gnr. 15, bnr. 219.*

¹² Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Nytt punkt tilført: *Grønnstruktur G skal hovedsakelig ligge urørt. Mindre inngrep i forbindelse med opparbeidelse av f_BLK1 tillates.*

¹³ Endring av formålsbetegnelse fra G til GN og fra f_BLK1 til f_BLK.

§ 6
HENSYNSSONER¹⁴
(pbl § 12-6)

6.1 Sikringsone – frisikt (H140) (pbl § 11-8 a)

6.1.1 Innenfor frisiktsone H140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Støysone rød (H210) (pbl § 11-8 a)

6.2.1 Innenfor støysone H210 tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

6.3 Støysone gul (H220) (pbl § 11-8 a)

6.3.1 I områder angitt med gul støysone H220 skal det foretas en støyvurdering, jf. § 2.5.

6.4 Faresone ras (H310) (pbl § 11-8 a)

6.4.1 I områder angitt med faresone ras H310 skal det foretas en geologisk undersøkelse, jf. § 2.4.

¹⁴ Endret ved reguleringsendring 10.10.19, vedtatt 25.11.19, sak 1143/19. Kun endring i nummerering.