

DALHEI VEST BOLIGOMRÅDE

Detaljregulering



PlanId: 105_1

BESTEMMELSER

Plankartets dato: 17.02.2023
Bestemmelsenes dato: 17.02.2023

Siste revisjon av plankartet:
Siste revisjon av bestemmelsene:

1 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1:

<i>Boligbebyggelse</i>	<i>BFS1 - 4 og BFS6 - 9</i>
<i>Frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>BLK1 – f_BLK2</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>BAB</i>
<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	<i>BKB1 - 4</i>
<i>Kombinerte formål, lager, garasje og renovasjon</i>	

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2:

<i>Kjørevei</i>	<i>o_SKV1 – SKV13</i>
<i>Fortau</i>	<i>o_SF1 – SF3</i>
<i>Gang- og sykkelvei</i>	<i>SGG</i>
<i>Parkering</i>	<i>o_SPP1</i>
<i>Annen teknisk veigrunn</i>	<i>o_SVT</i>
<i>Annen veigrunn grøntanlegg</i>	<i>o_SVG, SVG</i>

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3:

<i>Turvei</i>	<i>GT1-3</i>
<i>Friområde</i>	<i>o_GF1</i>
<i>Vegetasjonsskjerm</i>	<i>GV1-2</i>

Landbruks-, natur- og friluftsområder - § 12-5 nr. 5:

<i>Friluftsmål</i>	<i>LF</i>
--------------------	-----------

Hensynssoner - § 12-6:

<i>Frisiktsone</i>	<i>H140_</i>
<i>Høyspenningsanlegg</i>	<i>H370_</i>

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. I delområde B1 og B2 skal situasjonsplanen vise plassering av alle bygninger, avkjørsel, atkomst og parkering, og hvordan øvrige deler av området skal opparbeides.
- 2.2 Synlig del av forstøtningsmur skal oppføres i eller forblendes med naturstein. Fyllinger skal kles med jord og tilsås/beplantes. Murer og skråninger/skjæringen skal ha en sammenhengende og enhetlig utforming og overflate.

- 2.3 Trafo/nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen. Det er ikke tillatt å plassere trafokiosk eller annet tekniske utstyr (f.eks. renovasjon) nærmere lekeplass enn 20 meter.
- 2.4 Nødvendige anlegg som fordelingsskap og andre tekniske anlegg (VA, El.) kan føres opp i planområdet. Ved plassering og utforming av anlegg og tiltak skal det tas landskapshensyn.
- 2.5 Det tillates ikke utendørs opplag av båter i planområdet. Det samme gjelder tilhengere, campingvogner, bobiler eller andre gjenstander under presenninger.
- 2.6 I siktsoner skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

- 3.1 Synlig forstøtningsmur kan ha maks høyde 2,5 meter og naturstein utførelse.
- 3.2 Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 3.3 Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate. Det er tillatt med solcellepaneler og grønt tak (sedum ol.).

Boligbebyggelse: B1 og B2

- 3.4 I hvert av områdene B1 og B2 kan det føres opp inntil henholdsvis 10 og 8 boenheter, utformet som små eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg etter søknad som omtalt i punkt 2.1 ovenfor. Maksimalt bebygd areal i hvert av områdene B1 og B2 er BYA=45 %. Summen av målverdig bebygd areal knyttet til hver boenhet (bolig, garasje/parkering, verandaer, plattinger, overbygg areal mv.) skal ikke overstige BYA=200m². Boenhet skal ikke ha større bebygd areal enn BYA=100 m². Maksimal mønehøyde er 7,2 meter og gesimshøyde 6,5 meter. Hver boenhet skal ha et minste uteoppholdsareal, MUA=100 m². Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 1,5 biloppstillingsplass.

Frittliggende småhusbebyggelse: BFS1 – BFS9

- 3.5 Områdene BFS skal benyttes til frittliggende eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg som angitt i tabell nedenfor. Det er slike krav til utnyttelse på den enkelte tomt:

Tomt	Maksimalt bebygd areal m ² - BYA, inkl. parkering (36 m ²)	Takform (Ingen tekst = valgfritt)	Maksimal planeringshøyde tomt (kote gj.snitt. terreng)	Maksimal gesimshøyde (flatt tak) (+ kote eller m over gj.snitt. terreng)	Maksimal mønehøyde (Saltak/pulttak)	Maksimalt antall boenheter, eksklusive leilighet
1	286			6,5m	7,2m	1
2	286			6,5m	7,2m	1
3	286			6,5m	7,2m	1
4	286			6,5m	7,2m	1
5	286	Flatt tak/pulttak	+ 61,5	4,5m		1

Detaljregulering Dalhei vest boligområde

6	286	Flatt tak/pulttak	+ 61,5 (fremre halvdel, sør) + 64,5 (bakre halvdel, nord)	+ 65 (fremre halvdel, sør) + 68 (bakre halvdel, nord)		1
7	286	Flatt tak/pulttak	+66,5	4,5m	+71/4,5m	1
8	286	Flatt tak/pulttak	+66,5	4,5m	+71/4,5m	1
9	286	Flatt tak/pulttak Pulttak	+66,5	4,5m	+71/4,5m	1
10	286			6,5m	7,2m	2
11	286			6,5m	7,2m	2
12	286			6,5m	7,2m	2
13	286			6,5m	7,2m	2
14	286			6,5m	7,2m	2
15	286			6,5m	7,2m	2
16	286			6,5m	7,2m	1
17	286			6,5m	7,2m	1
18	286			6,5m	7,2m	1
19	286			6,5m	7,2m	1
20	286			6,5m	7,2m	1
21	286			6,5m	7,2m	1
22	286			6,5m	7,2m	1
23	286			6,5m	7,2m	1
24	Utgår					
25	Utgår					
26	286		+ 20 (fremre halvdel, øst) + 23 (bakre halvdel, vest)	6,5m	7,2m	1
BFS2	286			6,5m	7,2m	1
BFS9						0

BFS2 og BFS9 er eksisterende boligtomter.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig er MUA=200 m². For leilighet/hybel, MUA=50 m².

Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 2 biloppstillingsplasser.

Bebyggelse i samme rekke/gruppe (BFS-område) skal ha en felles arkitektur og fasadeutforming.

Bebyggelse på tomt 5-9 skal ha jordfarger og en arkitektur som gir en visuelt diskret fremtoning.

Ved opparbeidelse av utomhusarealer på tomt 5-9 er det ikke tillatt med høyere forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng på sørsiden av bebyggelsen enn 1,5 meter. Synlig del av forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.

Andre typer bebyggelse og anlegg, BAB

- 3.6 I område BAB kan det føres opp bebyggelse med allmennyttig formål. Tomta skal planeres til kote 6 +/- 0,5 meter. Maksimalt bebygd areal, BYA=176m², hvorav parkering utgjør minimum BYA = 36 m² (2

plasser). Maksimal mønehøyde er 7.2 meter. Det er vist byggegrenser på plankartet. Denne gjelder plassering av bygning og parkering, men ikke areal til opparbeidelse av tomt, adkomst og manøvrering.

Lekeplass, BLK1 – f_BLK2

- 3.7 Lekeplass BLK1 skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet. Minst 1 lekeapparat skal være funksjonsåpent.

Lekeplass f_BLK 2 er felles lekeplass for områdene BFS i reguleringsplan for Dalheiveien, PlanId 160. f_BLK2 skal ha sandkasse og sitteplass, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Kombinert bebyggelse og anlegg - lager, garasje og renovasjon, BKB1 – BKB4

- 3.8 Område BKB1 – BKB4 skal nyttes til lager, garasje og renovasjon.

Maksimalt bebygd areal er:

- BKB1 BYA = 1000 m²
- BKB2 BYA = 150 m²
- BKB3 BYA = 200 m²
- BKB4 BYA = 700 m²

Bygninger skal ha saltak med maksimal mønehøyde 7,5 meter i BKB1, BKB3 og BKB4 og 4,5 meter i BKB2. Alle bygninger skal ha jordfarger.

I område BKB1 skal byggetomt trappes til minimum 3 nivå som er tilpasset høyden på SKV10. Det kan enten etableres avkjøringer til hvert nivå eller sammenhengende adkomstareal langs hele BKB1. Bebyggelsen skal gis en god tilpasning til tomten og omkringliggende terreng og bygninger.

I område BKB3 er det ikke tillatt å gjøre inngrep eller å sprengte i fjellsiden sør i området.

I BKB1 - BKB4 er det tillatt å opparbeide kjøre- og manøvreringsareal utenfor byggegrensen.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei, o_SKV1 – SKV13

- 4.1 o_SKV er offentlig kjørevei og SKV er privat kjørevei. Planen viser regulert senterlinje med høyde på planlagte veier, kjørebane/skulderkant og sideareal. Ved teknisk prosjektering kan det foretas mindre justering av høydene, +/- 0,5 meter.

Fortau, o_SF1 – SF3

- 4.2 o_SF1 er eksisterende offentlige fortau langs fv. 3464. SF2 og SF3 er privat fortau langs privat veg til Dalhei.

Gang- og sykkelvei, SGG

- 4.3 SGG er planlagt privat gang- og sykkelvei.

Annen veigrunn, tekniske anlegg, o_SVT

- 4.4 o_SVT er offentlig annen veigrunn, tekniske anlegg

Annen veigrunn, grøntareal, SVG

- 4.5 o_SVG er offentlig og SVG er privat annen veigrunn, grøntanlegg.

Parkeringsplasser, o_SPP1

- 4.6 o_SPP1 er offentlig parkering.

5 Grønnstruktur

Turvei, GT1 – GT3

- 5.1 I område for turvei (GT) tillates det tilrettelegging, opparbeidelse og merking av turvei i tråd med formålet.

Friområde, o_GF1

- 5.2 I friområde (o_GF1) er det ikke tillatt å sprengre eller å gjøre inngrep i terrenget. Etter godkjenning fra kommunen kan det gis tillatelse til tiltak som gagnar bruken av området til friluftsliv og rekreasjon og som utsiktspunkt, f.eks. sette opp benker, bord, kikkert o.l.

Vegetasjonsskjem, GV1 og GV2

- 5.3 I område for vegetasjonsskjem (GV) skal det være et funksjonelt vegetasjonsbelte langs bekken. Det er ikke tillatt å foreta inngrep i vassdrag uten tillatelse fra ansvarlig myndighet, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftsområder, LF

- 6.1 I område for friluftsmål (LF) kan det etter søknad om tillatelse til tiltak opparbeides og merkes tiltak som gagnar bruken av området til friluftsliv og rekreasjon, f.eks. sti, løype, benker, bord, ol.

7 HENSYNSSONER

Siktsone, H140_

- 7.1 I siktsone H140_1 og H140_2 skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Høyspenningsanlegg, H370_

Ingen bestemmelser.

8 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Lekeplass BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i område B1, B2, eller BFS3 – BFS8. Før det gis brukstillatelse til bolig i område BFS i Reguleringsplan for Dalheiveien, PlanId 160, skal lekeplass f_BLK2 være opparbeidet.
- 8.2 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 8.3 Parkeringsplass o_SPP1 med tilhørende del av SKV11 skal ferdigstilles samtidig med bygging av kjørevei SKV10.

- 8.4 SKV2, o_SF1 og SF2 med tilhørende VA-anlegg, skal være opparbeidet som vist på plankartet, før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig i planområdene Dalhei Vest (PlanId 105_1) eller Dalheiveien (PlanId 160).
- 8.5 SKV3 skal være opparbeidet som vist på plankartet, eller med tilstrekkelig antall møteplasser, før det kan gis brukstillatelse til den tiende (10.) nye boligen i planområdet Dalhei Vest (PlanId 105_1). Med «tilstrekkelig antall møteplasser» menes et antall møteplasser og en plassering som etter en trafikk faglig vurdering vil gi tilstrekkelig fremkommelighet for alle trafikantgrupper og sikkerhet mot uønskede hendelser.
- 8.6 Før det gis IG til den 50. boenheten som er tilknyttet Dalheiveien skal SF3 være bygd.
- 8.7 Turveier (GT) skal merkes før det gis igangsettingstillatelser til bygging av boliger i planområdet, unntatt tomt 26 i BSF2.