

FØRESEGNER

-

Detaljreguleringsplan for delar
av 229/1

-

Teigen

-

Ronny Teigen

-

PlanID.: 20180002

-

Saksnr.: 2018/1219

1. Generelt

- 1.1. Planen omfattar plankart, reguleringsføresegner og planomtale. Det regulerte området er vist med stipla linje som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000 A3 datert: -XXXX
- 1.2. Arealet innafor reguleringsgrensa skal nyttast til følgjande føremål:

Bygg og anlegg	PBL 2008 § 12-5 Nr.1
Bustadar – Konsentrert småhus	
Bustadar – Frittliggande småhus	
LeikeplasS	
Renovasjonsanlegg	
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	PBL 2008 §12-5 Nr. 2
Kjørøveg	
Fortau	
Gatetun	
Gang og sykkelveg	
Omsynsoner	PBL 2008 §12-6
Frisiktsone veg	
Faresone Høgspentanlegg inkl høgspenkabler	

2. Fellesføresegner

- 2.1. Grad av utnytting er vist som %-BYA
- 2.2. Utbyggingsområde skal opparbeidast og få ei tiltalande utforming.
- 2.3. Dersom det blir oppdaga automatisk freda kulturminne i samband med tiltak, graving eller liknande skal ein stoppa arbeidet umiddelbart, og varsle fylkeskonservator jf. Lov om kulturminne §8 andre ledd.
- 2.4. Bygg skal ha god arkitektonisk utforming med omsyn til materialval, terrengtilpassing og tilpassing til nabobygg
- 2.5. Bustadar kan ikkje takast i bruk før teknisk anlegg med veg, vatn, avløp, godkjent avkjørsle og leikeplass er ferdig utbygd.
- 2.6. Bustadar skal vera tilknytta offentleg vatn, spillvatn og overvassanlegg.
- 2.7. Bustadar og opparbeida uteområde skal ha tilgjengeleg utforming. Planen skal tilfredstille prinsippa til universell utforming når det gjeld tilgjenge, fleksibilitet, og lav fysisk anstrenging ute og inne.
- 2.8. Det er rekkefølgjekrav om godkjent VA-plan før planen kan godkjennast.
- 2.9. Det er rekkefølgjekrav om at avkjørsle til fv 500 skal utformast i samsvar med statens vegvesen sine handbøker før bustadar i planen kan takast i bruk.
- 2.10. Alle område som er merka med forbokstaven f er felles for heile feltet og skal vedlikehaldast og driftast gjennom ei felles løysing. Vegar som går gjennom

feltet skal vere opne for gjennomfart til bakanforliggjande eigendomar.

- 2.11. Det er rekkefølgekrav om at tilstrekkeleg sløkkjevattn og tilkomst for brannvern skal vere på plass før bustadar kan takast i bruk.
- 2.12. Det skal vere klare skiller mellom reine og ureine massar ved mellomlagring av massar innad i planområdet. Det skal leggjast vekt på å oppnå massebalanse i planen, gjennom minst moglege skjeringar og fyllingar.

3. Bygg og anlegg

Bustad

- 3.1. Bygg kan ha gesimshøgde 7 m over gjennomsnitt planert terreng og mønehøgde 9 m over gjennomsnitt planert terreng.
- 3.2. Det er krav om 1,5 parkeringsplassar per bustad. Desse skal oppførast på eigen grunn.
- 3.3. Det er rekkefølgekrav om at leikeplass f_BLK_1 skal vere ferdig oppført i samsvar med godkjent utomhusplan før bustadar i område BKS_3, BKS_4 eller BFS_1 kan få ferdigattest
- 3.4. Det er rekkefølgekrav om at leikeplass f_BLK_2 skal vere ferdig oppført i samsvar med godkjend utomhusplan før bustadar i område BKS_1, BKS_2 eller BKS-5 kan få ferdigattest
- 3.5. Kvar bustad skal ha MUA på minst 200 m² på bakkeplan på eiga tomt.

Bustad - Konsentrert småhus

- 3.6. Det er 45%-BYA i område sett av til konsentrert småhus
- 3.7. I område BKS_1 kan det oppførast tre einebustadar og to tomannsbustadar
- 3.8. I område BKS_2 kan det oppførast to einebustadar og to tomannsbustadar
- 3.9. I område BKS_3 kan det oppførast to einebustadar og to tomannsbustadar.
- 3.10. I område BKS_4 kan det oppførast tre einebustadar og ein tomannsbustadar
- 3.11. I område BKS_5 kan det oppførast to tomannsbustadar

Bustad – Frittliggande småhus

- 3.12. Det er 30% BYA i område sett av til frittliggande småhus
- 3.13. I område BFS_1 kan det oppførast seks einebustadar

Leikeplass

- 3.10. Areal sett av til opparbeiding av leikeplass
- 3.11. Det er ikkje høve til å nytta området til parkering, lagring eller anna aktivitet som hindra tilkomst eller bruk av leikeplassen.
- 3.12. Leikeplassane skal opparbeidast med god kvalitet og ei mangfald aktivitetar tilpassa fleire aldersgrupper.

30.04.21

3.13. Leikeplassane skal ha tilgjengeleg utforma tilkomst

3.14. I f_BLK_2 skal bekken renna ope.

Renovasjonsanlegg

3.15. Det kan opparbeidast eit felles renovasjonsanlegg i område f_BRE_1 og f_BRE_2. Desse er felles for bustadar i planen. Dei to einebustadane som har avkjørsel mot nord i planen har eiga løysing på renovasjon.

4. Samferdsleplanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

4.1. Vegar som er felles for bustadar i planen.

4.2. Vegen skal ha minste breidde 3,5 m

4.3. Vegar og vegkryss i planen skal utførast i samsvar med statens vegvesen sine handbøker.

4.4. o_SV_6 er offentlig veg

Gatetun

4.5. Det skal vere trinnfri overgang mellom fortau og gatetun.

4.6. Gatetun skal vera universelt utforma

Gang/sykkelveg

4.7. Gang/sykkelveg skal ha minste breidde 3 m

4.8. Gang/sykkelveg skal ha universell utforming. Unntak for stigning, der dette ikkje lar seg gjennomføra utan store terrenginngrep.

4.9. Gang/sykkelveg skal vera heva over vegbane minst 10 cm og ha tydeleg kant mot vegbane

Parkering

4.10. Område f_SPA_1 er felles gjesteparkeringsplass for alle bustadane i planområdet. Det blir ikkje stilt krav om eigne gjesteparkeringsplassar på eigendommene. Det skal vere minst to HC-parkeringsplassar i dette området

5. Omsynssoner

5.1. I frisktsoner vist i kart skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet. Det er ikkje høve til å setja opp konstruksjonar innafor frisktsona. Vegetasjon i frisktsona skal vedlikehaldast, slik at den ikkje hindrar sikt.

5.2. I faresone for høgspantanlegg kan det ikkje førast opp bustadhus så lenge høgspentalinjene går i luftspenn. Dersom høgspen blir lagt i bakken kan ein nytta arealet til bustadar.