

Reguleringsplan for Langmyra boligfelt

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 2018006

Saksnummer: 2018/209

Endret etter høring: 05.12.18

1. Planens hensikt

Hensikten med planen å legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende infrastruktur og uteområder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk utforming. Området skal samlet tilstrebes å framstå med et enhetlig preg.

2.2 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal så langt det er praktisk mulig gis universell utforming iht. gjeldende lovverk

2.3 Støy

Boenheter, barnehage og annen støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet skal ikke utsettes for et utendørs støy nivå som overstiger $L_{den}55dB$ på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

2.4 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

Infrastruktur for avfall skal videre planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse/boligfelt og blokkbebyggelse. Det må settes av tilstrekkelig areal til slike fellesløsninger. Avfallsløsning skal videre tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger. MNA skal vurdere hva som vil være den best egnede løsning.

2.5 Søknad om byggetillatelse

Ved søknad om tiltak skal følgende vedlegges:

- Situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser og avkjørsel.
- Terrengsnitt med angitt kotehøyde for gulv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.
- Renovasjonsteknisk plan. Denne skal godkjennes av MNA.

2.6 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Området skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 30 %

Maksimal tillatt gesimshøyde 6,2 m fra gjennomsnittlig planert terreng, maksimal tillatt mønehøyde 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkl garasjeplasser. For eventuelt ekstra leilighet skal det avsettes 1 ekstra parkeringsplass per leilighet. Garasje kan føres opp med maksimal mønehøyde 6 m og maksimal gesimshøyde 4 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjen kan være på inntil 50 m² bebygd- og bruksareal.

Tomtene B5 og B6, og B3 og B4 tillates sammenslått for bygging av rekkehus/blokkhusbebyggelse med minimum 4 enheter. Utnyttelsesgraden settes da til maksimal grad av utnytting % BYA = 50%. Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

3.1.2 Boligbebyggelse – blokkhusbebyggelse

Området skal benyttes til blokkhusbebyggelse i inntil 2 etg. Bygningen skal ha flatt tak, men taket skal utformes og anlegges meg tilstrekkelig fall/avløp for avrenning av regn og smeltevann. Topp tak på bygningen skal ikke overstige kote +48,0. Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 60%

Det skal avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser inkl eventuelle carporter/garasjer per boenhet.

Areal for uteboder kan bygges med inntil 6 m² per boenhet.

3.1.3 Barnehage

Området skal nyttes til offentlig barnehage og tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barns lek og uteaktivitet. Uteområder skal være ferdig opparbeidet før nye bygninger tas i bruk. Minimumsareal til lek og uteopphold skal være 24 m² pr barn over 3 år og 33 m² pr barn under 3 år.

Maksimum BYA= 40%. Maksimum gesimshøyde er 7,0 m. Maksimum mønehøyde er 9,5 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning. Innenfor området skal det anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk. Bilparkering for henting/ bringing skal dekkes innen området.

3.1.4 Energianlegg

Området er avsatt til trafo. Avstand til nærmeste bygning skal være iht. nettleverandørs krav til sikkerhet.

3.1.5 Lekeplass

Området er avsatt til felles lekeareal/ uteoppholdsareal for blokkhusbebyggelse. Innenfor området tillates anlegg, leikeutstyr og annet utstyr i samsvar med angitt formål.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger i området og kan ikke bebygges

3.2.2 gang-/sykkelveg

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges.

3.2.3 annen veggrunn-grøntareal

Arealet er avsatt til grøntareal og kan ikke bebygges.

3.2.3 Parkering

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for barnehage og turgåere. Innenfor området kan det etableres trafo.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområder

Området er avsatt til felles friområder. Områdene kan nyttes til lek, rekreasjon og felles stier.

3.1.2 Vegetasjonsskjerm

Området er avsatt som vegetasjonsskjerm og har som formål å skjerme bebyggelsen mot tilgrensende grusuttak. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6)

4.1 Frisikt

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse innenfor området barnehage og bolig kan gis, skal parkeringsplasser og uteområder/lekearealer være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan/detaljplan.