



VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERING FOR ANDÅS ETAPPE 1.3

Planident	20131238
Planbeskrivelse, dato	13.09.2013
Reguleringsbestemmelser, dato	13.09.2013
Plankart tegningsnr D178, dato	13.09.2013
Arkivsaknr.	12/1686
Plan vedtatt:	23.10.2013

§ 1 GENERELT

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligområder innenfor rammen av Reguleringsplan Andås, etappe I datert 28.11.2007.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, tegningsnr D178.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse **B1-B4**
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse, eventuelt frittliggende småhusbebyggelse **B5**
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse **B6**
- Energianlegg **NST**
- Lekeområde **o_L1**

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 2008 § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg **o_V1**
- Gang/sykkelveg **o_G/S**
- Annen veggrunn – teknisk anlegg **o_AVT**
- Parkeringsplasser **o_P1**

GRØNNSTRUKTUR (PBL 2008 § 12-5 nr 3)

- Friområde **o_F1 – o_F2**

GRØNNSTRUKTUR (PBL 2008 § 12-5 nr 3)

- Friluftsmål **FR1**

HENSYNSSONER (PBL 12 – 6)

- Faresone – Høyspenningsanlegg **H370_1 - H370-2**

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Generelt

2.1.1 Tomtene kan ikke fradeles og bebygges før veg, vann og avløp er opparbeidet.

2.1.2 Grad av utnytting regnes etter MDs veileder T-1459

2.1.3 Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonsplan vise nøyaktig:

- bebyggelsens plassering
- parkering og garasje
- uteoppholdsareal.

Situasjonsplan skal tegnes på ajourført kartgrunnlag utstedt av kommunen.

2.1.4 Ved søknad om byggetillatelse skal både lengde- og breddesnitt legges ved. Disse skal vise nøyaktig:

- terrengsnitt som viser eksisterende og planlagt terrengprofil med bebyggelsens plassering, inkludert garasje.
- forming av terrenget (høydeangivelser) og forstøtningsmurer
- nabobebyggelse
- kotehøyde senterlinje vei på tilstøtende veier

2.1.5 Garasjebygg ihht TEK 10 § 6-4, tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutte minsteavstand til tomtегrense mot veg er 2 meter. Slik plassering forutsetter oppføring av bygg som tåler påkjenninger fra vegvedlikehold, inkludert brøyting.

2.1.6 Regulerte avkjørsler kan fravikes, dersom det foreligger en akseptabel begrunnelse for å etablere avkjørsel fra hovedtraseen.

2.1.7 På egen tomt er det ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tynge tilhengere eller lignende.

2.1.8 Der det etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre servicetiltak som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor og lignende tillates.

2.1.9 Høyspentledninger i byggeområder må fjernes før byggetillatelse kan gis.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse B1 – B4

2.2.1 Tomtene kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

2.2.2 Maks utnyttelsesgrad er 35 % BYA.

2.2.3 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde på bolig er 7,5 m / 9,0 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.2.4 Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 3 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje må være tilpasset bolig i form og uttrykk.

2.2.5 For tomt B3/1 skal laveste kotehøyde på kjellergulv være +107.80

2.2.6 For tomt B3/2 skal laveste kotehøyde på kjellergulv være +107.49

2.2.7 For tomt B3/3 skal laveste kotehøyde på kjellergulv være +107.17

2.2.8 Ved søknad om oppføring av boligbygg skal situasjonsplanen vise garasjeløsning for minimum en bil og oppstillingsplass for en bil, pr. boenhet

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse/frittliggende småhusbebyggelse B5

2.3.1 Område B5 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, eventuelt med frittliggende småhusbebyggelse.

2.3.2 Dersom området bebygges med konsentrert småhusbebyggelse kan tomtene slås sammen.

- 2.3.3 Dersom området bebygges med frittliggende småhusbebyggelse gjelder regulerte tomtgrenser ved fradeling og bygging.
- 2.3.4 Maks utnyttelsesgrad er 35 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 60 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse.
- 2.3.5 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m / 9,0 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.2.6 Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 3 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje må være tilpasset bolig i form og uttrykk.
- 2.3.7 MUA: Dersom området bebygges med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 300 m² som skal benyttes til felles uteoppholdsareal.
- 2.3.8 Ved søknad om oppføring av boligbygg skal situasjonsplanen vise garasjeløsning for minimum en bil og oppstillingsplass for en bil. pr. boenhet

2.4 Konsentrert småhusbebyggelse B6

- 2.4.1 På felt B6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tiltak i området skal forelegges planutvalget.
- 2.4.2 Før området kan bebygges, må det fylles opp til samme terreng høyde som felt o_F2 får etter oppfylling. Tomten kan ikke selges før tidligst to år etter oppfylling. Før salg skal det foretas kontrollmåling på høyder.
- 2.4.3 Utbygging av feltet skal planlegges under ett, men tillates delt i flere tomteenheter.
- 2.4.4 Ved søknad om tiltak skal situasjonsplanen vise tomteinndeling, evt fellesareal, terrengarrondering og behandling av overflatevann. Bebyggelsen skal være angitt med gesims- og mønehøyde, møneretning og takvinkel. Høydeplassering ved inngangsparti skal være angitt. Plan for den ubebygde delen av tomta skal godkjennes samtidig med byggesaken.
- 2.4.5 Maks utnyttelsesgrad er 60 % BYA.
- 2.4.6 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m / 9,0 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.2.7 Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 3 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje må være tilpasset bolig i form og uttrykk.
- 2.4.8 MUA: Det skal avsettes minimum 400 m² som skal benyttes til felles uteoppholdsareal.
- 2.4.9 Ved søknad om oppføring av boligbygg skal situasjonsplanen vise garasjeløsning for minimum en bil og oppstillingsplass for en bil. pr. boenhet
- 2.4.10 Tiltak innenfor planen bør ha en mest mulig universell utforming.
- 2.4.11 Det skal anlegges nærlekeplass. Denne skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger.

2.5 Energianlegg

- 2.5.1 I området nst tillates oppføring av nettstasjon.
- 2.5.2 Maks utnyttelsesgrad er 35 % BYA.
- 2.5.3 Maksimal tillatt byggehøyde er 4m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
- 2.5.4 Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av bygningene.

2.6 Lekeområde o_L1

- 2.6.1 Området skal utstyres for variert lek, inkl. ballek og opphold for alle aldersgrupper.
- 2.6.2 Lekeplassen skal opparbeides samtidig som øvrige tekniske anlegg og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger
- 2.6.3 Lekeplassen skal ha atkomster som er universelt utformet.

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

§ 3.1 Generelt

- 3.1.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer, fyllinger og snøopplag skal behandles på en tiltalende måte. Ved tilsåing og eventuell beplantning, skal steds egne arter benyttes.
- 3.1.2 Vegene skal opparbeides i henhold til plankartet og kommunal norm.
- 3.1.3 Der stier til Vallia og Skardsåsen krysser Ragnis veg, skal det legges til rette for gode adkomster fra kjørevegen. Turstier skal skiltes og merkes i henhold til nasjonal standard, jf. Innovativ fjellturisme og den norske turistforening (NDT).
- 3.1.4 Det skal foreligge godkjent plan for anleggstrafikk til og fra planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående og syklende er ivarettatt, og evt. avbøtende tiltak beskrives. Evt avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

§ 3.2 Kjøreveg o_V1

- 3.2.1 o_V1 er offentlige veger.

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

- 3.3.1 Gang/sykkelveg skal tilknyttes det øvrige gang/sykkelvegnettet.

§ 3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT

- 3.4.1 Formålet omfatter areal til snøopplag, grøft, rekkverk og skråningsareal inkludert eventuelle støttemurer.
- 3.4.2 Øvrig areal skal benyttes til nødvendige areal for opparbeidelsen av kjørevegen. Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsåes og eventuelt beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 3.5 Parkeringsplass o_P

- 3.5.1 o_P1 er offentlig parkeringsplass og skal opparbeides i tilknytning til sti som fører inn i turområdene.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 4.1. Friområde o_F

- 4.1.1 Friområdene o_F1 – o_F2 skal være offentlige.
- 4.1.2 I Områdene tillates etablert ledningstraseer. Det kan allikevel etableres stier og settes opp innretninger som er knyttet til bruken av områdene. Friområdene skal også fungere som atkomst til lekeplassen og innretninger kan derfor ikke etableres slik at de blir til hinder for slik ferdsel.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)

§ 5.1. Friluftsområde FR1

- 5.1.1 Innenfor områdene FR1 kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

5.1.2 Bygningsmyndigheten kan tillate oppført bygg eller innretninger som er knyttet friluftsførmålet.

5.1.3 Der sti til Skardsåsen/Skihytta krysser Ragnis veg, skal det legges til rette for god adkomst fra kjørevegen. Turstien skal skiltes og merkes i henhold til nasjonal standard, jf. Innovativ fjellturisme og den norske turistforening (NDT).

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12 – 6)

§ 6.1. Faresoner H370

6.1.1 I områdene tillates Høyspenningsanlegg.

6.1.2 I område H370_2 tillates oppført nettstasjon.

6.1.3 Høyspentlinjer i område H370_1 må fjernes før utbygging i berørte områder kan tillates.