

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

DETALJREGULERING FOR TALLBAKKVEGEN 1, GNR. 39 BNR. 653

på Sønsterud

Plan-ID: 2020003

Plankartet er datert 09.09.2020, sist revidert dd.mm.åååå
Bestemmelsene er datert 09.09.2020, sist revidert dd.mm.åååå

Planen er behandlet første gang i Planutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

Vedtatt av Kommunestyret dd.mm.åååå (sak .../...)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med 3 tomter på eiendommen gnr. 39 bnr. 653 i tråd med gjeldende kommuneplan.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Åsnes kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BFS, 1111

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg f_SKV, 2011
- Annen veggrunn SVT, 2018
- Annen veggrunn-grøntareal SVG, 2019

Hensynssone (pbl § 12-6):

- Frisikt, 140.

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før eventuell oppgradering av vegen f_SKV i planen iverksettes, skal kommunen ha godkjent en byggeplan for anlegget. Ved eventuell utbedring av krysset fv. 206 x Tallbakkvegen skal byggeplan være godkjent av fylkeskommunen før igangsetting.

Veg f_SKV kreves ikke omlagt iht. planen hva gjelder tilknytningen til fv. 206 før det skjer en større utbygging i området langs Tallbakkvegen. Der Tallbakkvegen ligger langs og inntil næværende grense for gnr. 39 bnr. 653 skal det opparbeides grøft som regulert innenfor Annen veggrunn SKV samt være opparbeidet avkjørsel til hver tomt før ny bebyggelse tas i bruk.

2.2 Vann, avløp og overvann (VAO)

Det skal utarbeides en Vann-, avløp- og overvanns-plan (VAO-plan) for planområdet. Denne VAO-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av nye anlegg starter. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal beskrives i VAO-planen.

Anleggene som inngår i VAO-planen skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Renovasjon løses iht. gjeldende renovasjonsforskrift for Åsnes kommune. Brannkrav må ivaretas.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for vedkommende boligeiendom, som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/grøntarealer
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng.

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- Håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk, regnbed o.l.
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- snøopplag.

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- sol-/skyggediagram.

Situasjonsplan og utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All ny bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets omgivelser og topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

3.4 Utearealer

Uteoppholdsarealer skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Alle utearealer skal holdes i ryddig og ordentlig stand.

3.5 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2016.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak.

3.7 Overvann

All overvannshåndtering skal skal skje lokalt på hver enkelt eiendom.

3.8 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert.

Det skal ved utbygging sørges for at matjord utnyttes på beste måte.

3.9 Elektriske anlegg

Alle nye elektrisitetetsanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.10 Tekniske anlegg

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til adkomstveg og fellesgrøfter. Det tillates luftstrekk.

3.11 Miljøforhold

Ved utbyggingen skal det så langt mulig legges til grunn miljø- og energibesparende tiltak, bruk av miljøvennlige materialer m.v.

3.12 Sikkerhet i anleggsfasen

I anleggsfasen skal forsøkes unngått graving i perioder med stor nedbør. Anleggsaktiviteter skal generelt unngås på søndager og helligdager.

3.13 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1)

4.1.1 Type bebyggelse

Innenfor feltet BFS tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse som en- og tomannsboliger i samsvar med disse bestemmelsene og i tråd med de føringene som ligger i plankart og planbeskrivelse datert 09.09.2020.

4.1.2 Grad av utnytting

Maks. bebygd areal skal være %-BYA = 30 %. I beregningen av BYA er minst 2 biloppstillingsplasser hvorav 1 i garasje medregnet.

4.1.3 Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense og med hovedmøneretning som er vist på plankartet.

4.1.4 Takform og byggehøyder

Byggene skal ha mønetak. Maks. tillatt byggehøyde settes til 1½ etasje og møne inntil 7,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.1.5 Parkeringskrav

All parkering av biler skal skje på hver enkelt eiendom og det skal være plass til minimum 2 p-plasser pr. boenhet hvorav 1 p-plass kan være i garasje.

Garasjer skal tilpasses bolighusets utførelse med hensyn til form, materialer, farge m.v.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 2)

5.1 Kjøreveg

Kjøreveg f_SKV er en del av Tallbakkvegen. Den skal tilpasses dagens standard.

Tilknytningen til fv. 206 kan være som i dag, inntil det skjer større utbygginger i området.

Plasseringene i planen av avkjørslene til de tre tomtene i felt BFS er å anse som veiledende og kan fastlegges som del av situasjonsplanen når byggesak fremmes.

Kjøreveg f_SKV skal være bygd slik at den tåler kjøring og oppstilling av brannbil.

5.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn f_SVT er grøfter, snøopplag m.v. for det private veganlegget f_SKV. All annen veggrunn skal holdes i ryddig og ordentlig stand og tillates ikke beplantet.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn f_SVG er areal for snøopplag m.v. Det skal holdes i ryddig og ordentlig stand og tillates ikke beplantet.