



Reguleringsbestemmelser for Støperitomta

Plan ID:	202102
Plankart dato:	11.05.2022
Reguleringsbestemmelser dato:	11.05.2022
Vedtatt PS 59/22:	16.06.2022

§1. Planformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg. Planen omfatter også kirke/annen religionsutøvelse, parkeringsanlegg og idrett/park.

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

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

Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Forsamlingslokale for religionsutøvelse (BR)
Idrettsanlegg (BIA)
Energianlegg (BE)

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

Veg (o_SV1 og 3)
Fortau (o_SF)
Parkering(o_SPA)

§1.3 Grønnstruktur (pbl §12-5,2. ledd nr 3)

Friområde (o_GF1-3)
Turdrag (o_GTD1-2)

§2. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- §2.1 Før midlertidig brukstillatelse for BKS skal o_SV3 være ferdig opparbeidet.
- §2.2 Før midlertidig brukstillatelse for 1. boenhet på BKS skal lekeplass innenfor GF1 være ferdig opparbeidet.
- §2.3 Før midlertidig brukstillatelse på 5. boenhet på BKS skal o_GTD1-2 være ferdig opparbeidet.
- §2.4 Før midlertidig brukstillatelse for BKS skal o_SF være ferdig opparbeidet.
- §2.5 Før ferdigattest på BR, skal o_SF og o_SPA være ferdig opparbeidet.

§3. Fellesbestemmelser

- §3.1 Bygge- og anleggsstøy skal ikke overskride støygrensen i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyende aktivitet skal foregå på dagtid.

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

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse - BKS

- §4.1 Bebyggelse: Det tillates fire tomannsboliger på tomten. Totalt 8 boenheter.
- §4.2 Byggegrenser: Plassering av nye tiltak skal skje innenfor byggegrensene. For garasje/carport/bod mindre enn 50 m² BYA gjelder byggegrense på 1 meter fra tomtегrense. Terrenginngrep og grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tomtene tillattes utenfor byggegrense. Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense.
- §4.3 Garasje/Carport: Alle boenheter skal ha minst en parkering under tak til disposisjon.
- §4.4 Bestemmelsesområde #01 SNØ: Innenfor området kan det anlegges opplag for snø.

Grad av utnyttning

- §4.5 Utnyttelsesgrad: BYA for området BKS skal være maksimalt %-BYA= 40%. Overbygg til renovasjon eller dunker medregnes ikke i %-BYA.
- §4.6 Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver boenhet, hvor en av disse skal være i garasje/carport. BYA for parkering er 3x6=18m² per plass.

Høyder – Utforming av bebyggelse

- §4.7 Planeringshøyder: Maksimal planeringshøyde er angitt i plankart. Maks planeringshøyde er K+182.
- §4.8 Takform: Bebyggelse skal ha saltak med en takvinkel mellom 30 - 40 grader.
- §4.9 Takhøyder: Tillate takhøyder er angitt i tabellen under. Høyder regnes fra planert terreng.

	Saltak
Møne	6,0 m
Gesimshøyde	3,5 m
Takvinkel	30-40 grader

Støyfølsom bebyggelse

Før det tillates tiltak innenfor området skal det gjøres støyskjermede tiltak.

- §4.10 Alle boenheter skal ha uteplass på både østsiden og vestsiden av bebyggelsen.

- §4.11 Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minst ett soverom plassert på vestsiden og østsiden. Eventuelt økt lydisolasjon i fasade i minst ett soverom i hver boenhet.

Teknisk plan

- §4.12 Det stilles teknisk plan for VA, overvannshåndtering og strømforsyning før igangsettingstillatelse kan gis innenfor området BKS. Det bør legges til rette for åpne vannveier for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.
- §4.13 V/A- anlegg samt vei skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune. Det skal sikres teknisk godkjenning av offentlig samferdselsanlegg.
- §4.14 Det skal før utbygging avklares hvordan det nye utbyggingsområdet i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes og om nye ledninger/kabler må legges om og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Utforming av tomt

- §4.15 Situasjonsplan: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal situasjonsplan vedlegges i tilpasset målestokk som viser plassering av bebyggelse og høyde. Situasjonsplan skal også vise plassering av parkering, avkjørsel og evt. støttemurer.
- §4.16 Renovasjon: Areal for renovasjon skal vises på situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise at renovasjonsbil har tilstrekkelig snuareal innenfor planområdet.
- §4.17 Forstøtningsmur: Det tillattes forstøtningsmur for å tilpasse terrenget. Forstøtningsmur tillates oppført utenfor byggegrense. Maks tillatt høyde på forstøtningsmur er 2,5 meter.
- §4.18 Det stilles estetisk krav til utforming av fylling / naturstein plastret skråning mot bekk. Skråning skal jord klees, tilsåes og sikres mot erosjon.

Forsamlingslokale for religionsutøvelse - BR

- §4.19 Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning
- §4.20 Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde 10,5 meter.
- §4.21 BYA for arealformålet skal være maksimalt %-BYA= 50. Areal for parkering medregnes ikke i %BYA
- §4.22 Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område. Parkeringsbehovet for bedehuset kan løses både innenfor BR og SPA.
- §4.23 Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.
- §4.24 Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomte/området før opparbeidelse begynner.
- §4.25 Innenfor området BR tillates det internveier og parkeringsplasser.

Idrettsanlegg - BIA

- §4.26 Innenfor området er det tillatt med tiltak som fremmer idrettsaktiviteter.

Energianlegg - BE

- §4.27 Innenfor området er det tillatt plassering av trafo og infrastruktur i sammenheng med dette.

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

Veg (o_SV1)

- §5.1 Veien o_SV1 er adkomst for alle tilgrensende eiendommer.
Det skal opparbeides et fysisk skille mellom o_SV1 og omkringliggende arealformål SPA, GF og SGS. Adkomst til SPA og BR skal ikke være rett ovenfor hverandre.

Veg (o_SV3)

- §5.2 Veien o_SV3 er adkomst for boligområde BKS og BR samt atkomst til o_SPA. Plasseringer av avkjørsler langs o_SV3 er ikke endelige og tillates justert i samråd med veieier.

Fortau (o_SF1-2)

- §5.3 o_SF1-2 er regulert til offentlig fortau med en bredde på 3 meter.

Parkering (o_SPA)

- §5.4 o_SPA er offentlig parkeringsplass.
§5.5 Parkeringsbehov for bedehuset kan løses innenfor o_SPA.
§5.6 Det tillates etablert ladestasjoner innenfor området.
§5.7 Atkomst til SPA og SGS skal ikke anlegges vertikalt rett overfor hverandre.

§6. Grønnstruktur (pbl 12-5 nr. 3)

Friområde (o_GF1-3)

- §6.1 Område for friområde/grøntstruktur GF1-GF3 er til fri ferdsel for allmenheten.
§6.2 I områdene er det tillat oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av område.
§6.3 Innenfor området GF1 skal det opparbeides et felles leke- og uteoppholdsareal for hele planområdet. Lekeplassen skal utstyres med sand, benk og min. 3 ulike lekeapparater.
§6.4 Det tillates avkjørsel for BR over o_GF3
§6.5 Bestemmelsesområde #02 SNØ: Innenfor området kan det anlegges opplag for snø.
§6.6 Det tillates å legge kabler i bakken innenfor område avsatt til friområde.
§6.7 Adkomst til lekearealer skal være universelt utformet.

Turdrag (GTD1-2)

- §6.8 Områdene skal benyttes til turveier.

Dato 11.05.2022