

Reguleringsplan for boliger ved Iveland gård, Iveland, gnr/bnr 31/1 og 31/25

Revidert/vedtatt 18.9.2019

BESTEMMELSER

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrenser på plankartet i målestokk 1:2000.

1.2 Området reguleres til følgende formål ihht. PBL § 25 1.ledd:

- *Byggeområder - Boliger med tilhørende anlegg*
- *Landbruksområde - Eksisterende gårdstun*
- *Offentlige trafikkområder - Kjøreveg*
 - *Annen veggrunn*
 - *Parkeringsplasser*
- *Spesialområder - Friluftsområder*
 - *Frisiktsone ved vei*
- *Fellesområder - Felles grøntområder, lek*
 - *Felles adkomstveg*
- *Kombinerte formål -Midlertidig trafikkområde (anleggsvei)*

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbygging av områdene BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 skal skje etter godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering, tomteinndeling, atkomst, parkering, fellesområder. I hvert byggeområde skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Mindre justeringer av formålsgrenser, grønne korridorer og veilinjer kan foretas i bebyggelsesplan.

2.2 Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan i områdene B1, B2 og BKS1. Ved søknad om tillatelse til tiltak i disse områdene skal det legges ved en situasjonsplan for hver enkelt tomt i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise endelig plassering og utforming av bebyggelse med høydeplassering. Situasjonsplanen skal i tillegg vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides med atkomst, parkering, eventuelle forstøtningsmurer og andre terrenginngrep samt nye, planlagte høyder.

2.3 Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området. Terrengskader som følge av fremføring av kabler/teknisk anlegg, skal jordkles og det skal benyttes toppdekke av stedlige masser.

2.4 Anleggene skal utføres så skånsomt som mulig mht inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Ved tilbakefylling skal det benyttes toppdekke av stedlige masser.

2.5 Det skal avsettes 0,40 biloppstillingsplass for gjesteparkering pr. boenhet innenfor planområdet.

2.6 Sikringstiltak. Det skal redegjøres for sikringstiltak med tanke på bratte skrenter og stup for hvert boligområde. Både midlertidige sikringstiltak under byggeperioden, og senere permanente tiltak skal beskrives. Tiltakene godkjennes av kommunen.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Alle boligenheter skal kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

3.2 Bebyggelsen innenfor samme gruppe eller i samme byggeflukt skal ha ensartet arkitektur mht. størrelse, form, takvinkel, vindusinndeling og utvendig materialbruk, herunder taktekking.

3.3 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser, medregnet garasje/carport på egen grunn pr. boenhet. Garasje / carport kan oppføres i inntil 1 etasje og skal tilpasses bolighuset mht. utforming, materialbruk og farger. Garasjen kan være dobbeltgarasje, og det skal være tilstrekkelig areal til en biloppstillingsplass foran hver garasjeport. Garasjene kan oppføres inntil 2 meter fra friområde / lekeplass.

3.4 Områdene BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5

Områdene skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er satt til %- BYA=35%. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjeplan, med underetasje der dette gir en god terrengtilpassing. Boligenes gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m og mønehøyden (øverste del av takflate, gesimskasse mv) skal ikke overstige 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningens fasader. Endelig fastsettelse av antall boenheter bestemmes ved godkjenning av bebyggelsesplan for de enkelte områdene.

3.5 Områdene B1, B2 og BKS1

Områdene skal benyttes til konsentrert bebyggelse. Utnyttelsesgrad er satt til %- BYA=50%. I de forskjellige delområdene kan det oppføres følgende antall boliger: B1 inntil 24 enheter, B2 inntil 30 enheter og BKS1 inntil 10 enheter. Endelig fastsettelse av antall boenheter bestemmes ved godkjenning av situasjonsplan for de enkelte områdene.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 Eksisterende gårdstun

Iveland gård, inngår med eksisterende utnyttelse, som landbruksformål og hensynssone bevaring H570.

5. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

5.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, parkeringsplasser, grøfter, skråninger, murer og annet vegareal som vist i planen.

5.2 Veienes kurvatur, bredde og høyde fremgår av planen. I forbindelse med detaljplanlegging / prosjektering av de tekniske anleggene, kan det foretas mindre justeringer av veiens høydeprofil.

5.3 Veifyllinger kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet. Alle fyllinger skal tilsås eller beplantes med stedegen vegetasjon umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.

5.5 All bygging og opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal skje etter godkjente byggeplaner.

5.6 Snø-opplagring. Det tillates lagring av snø i tilgrensende friluftsområder.

5.7 Det skal monteres lys langs gang og sykkelveien.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veier. Vegetasjonen i friluftsområdene kan tynnes. Stier skal legges i naturlige traséer i terrenget og skal bidra til å knytte de enkelte delområdene sammen. Små terrenginngrep for å tilrettelegge for ferdsel, kan utføres og stiene kan gruses i maksimum bredde 1,5 meter.

Det tillates lagring av snø i friluftsområdene. Nødvendige rørtraseer for kommunalteknisk anlegg gjennom friluftsområdet, tillates.

6.2 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal området planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei. Frisiktsonene skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 m over veibane.

7. HENSYNSSONER

7.1 Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

Arealene omkring bebyggelsen på Iveland gård, gnr/bnr 31/1, er avsatt til bevaring av kulturmiljø, hensynssone H570.

Området skal bevares, istandsettes og vedlikeholdes på en slik måte at arealene innenfor og bygningenes verdi som kulturmiljø opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge bevaringsverdien ikke forringes. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling før eventuelle vedtak kan fattes.

8. FELLESOMRÅDER

8.1 Felles grøntområder BLK, GN1 og GN2

Områdene er felles for byggeområdene BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, B1, B2 og BKS1 og skal nyttes til lek og opphold/rekreasjon.

Ordinær skjøtsel/tynningshogst og forsiktig tilrettelegging av stier, lekeplass og samlingsplasser er tillatt. Områdene skal formes etter naturlige terrengformer, mur/kanter av naturstein kan etableres, evnt. skjæringer og fyllinger skal revegeteres umiddelbart etter anleggsperioden.

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale krav/normer. Det skal etableres lyspunkt ved lekeplassene.

9. KOMBINERTE FORMÅL

9.1 Midlertidig trafikkområde

I forbindelse med opparbeidelse av feltet disponeres arealet til trafikkområde som anleggsveg. Midlertidig trafikkområde skal tilbakeføres i h.h.t. gjeldende planformål, når atkomst til feltet er etablert.

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Siktsoner

Siktsoner skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av tilstøtende veianlegg.

10.2 Rasfare

Før tiltak innenfor planområdet igangsettes, skal det gjennomføres en detaljert kartlegging av rasfaren, gjelder både evt. stein og snøras. Det skal fremlegges rapport og foreslås tiltak dersom rasfare kartlegges/dokumenteres. Dersom rapporten bekrefter rasfare skal det gjennomføres tiltak slik at rasfaren ikke lenger er tilstede.

10.3 Felles grøntområder / lekeareal

Før boligene / boenhetene i et delområde tas i bruk, skal nærmeste felles grøntområde /lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av kommunen. Permanente sikringstiltak skal være opparbeidet i henhold til plan for dette før brukstillatelse til boligene/friområdet gis.

10.4 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal være etablert før første bolig i planområdene BFS4, BKS1, B1 og B2 tas i bruk.

10.5 Utbyggingsavtale

Før utbygging av planområdet igangsettes, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Iveland kommune. Herunder også avtale vedrørende kommunal vei fra fv403 til planområdet.

10.6 Adkomst til boligfelt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5, fra fylkesveien via kommunal vei skal være etablert før bolig(er) i samme felt gis brukstillatelse.