

Reguleringsbestemmelser for Krossen

KROSSEN (PlanID: 201401)

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.01.2016. Revidert: 20.08.17

§ 1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet.
- 1.2 I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6, er arealene innenfor planområdet avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5. 1.)

Boligbebyggelse	B1-B4
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	BFS1- BFS6
Garasjeanlegg for bolig-/frittliggende	BG1-BG2
Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB
Lekeplass	BLK1-BLK2

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

Kjøreveg	o_SKV1 – o_SKV6
Gang- og sykkelveg	o_SGS1 – o_SGS2
Annen veggrunn tekniske anlegg	SVT
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	o_S
Fortau	o_SF1-o_SF2

Grønnstruktur (pbl § 12-5. 3)

Friluftsområde	GF1 – GF3
Badeplass/-område	GB1 – GB2

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5.6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med-tilhørende strandsone	VFS1 – VFS2
--	-------------

Hensynssoner (pbl § 12-6)

Frisikt	H140_1 – H140_4
---------	-----------------

Faresoner

Flomfare 500 års flom	H320
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370_1

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Mot fylkesveg 303 er byggegrensen 12.5 meter målt fra vegens senterlinje.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

3.1 Boligbebyggelse – Fellesbestemmelser (B1-B4, BKS1 og BFS1-BFS6)

3.1.1 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vises i planen.

3.1.2 Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset når det gjelder materialvalg, takform og farge.

3.1.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30dBA. Utendørs støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke overstige 55 dBA. Maks lydnivå om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA L_{den} . For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA.

3.2 Boligbebyggelse (B1-B4)

3.2.1 Maksimal utnyttelse for området B1-B4 er 4 boenheter. Det kan etableres inntil 4 frittliggende eneboliger.

3.2.2 Bygninger skal oppføres som trehusbebyggelse og tillates etablert med pulttak eller saltak. Bygninger skal ha en ikke-reflekterende takflate. Maks gesimshøyde er 8,5 meter og maks mønehøyde er 9 meter, målt fra den mest eksponerte fasade fra terreng. BYA = 40% Boliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen eiendom. Garasjer tillates i en etasje og med et maksimalt bruksareal på 50 m². Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

3.3 Boligbebyggelse - Frittliggende - småhusbebyggelse, (BFS1-BFS6)

3.3.1 BFS1-BFS6 regulerer eksisterende bebyggelse.

3.3.2 Garasjer tillates i en etasje og med et maksimalt bruksareal på 50 m². Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter. Takvinkel skal tilpasses boligen.

3.3.3 Maksimal tomteutnyttelse settes til BYA = 40%. Øvre mønehøyde settes til 9 meter.

3.4 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, (BKS1)

3.4.1 Generelt

Bygg skal oppføres som trehusbebyggelse, og tillates etablert med pulttak eller flatt tak. Mindre takopplett o.l. kan godkjennes. Maks gesimshøyde er 8,5 meter og maks mønehøyde er 9 meter, målt fra den mest eksponerte fasade fra terreng. Uteoppholdsareal pr. boenhet

settes til 25 m² pr. boenhet. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte krav til uteoppholdsareal.

3.4.2 **BKS1**

Innenfor området BKS1 kan det etableres leilighetsbygg på inntil 2 etasjer. På området tillates det etablering inntil 7 boenheter. Maksimal utnyttelsesgrad: %-BYA = 40%. Nye bygg på området skal ikke etableres med topp laveste gulv (TLG) lavere enn kote +178. Maks tillate kotehøyde for møne er 188 m.

3.4.3 **Parkering**

Leilighetsbygg skal ha 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt. Eneboliger i kjede\eneboliger og tomannsboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC-brukere.

Gjeldende størrelse på parkeringsplass:

- Standard bilparkering: 2,5 m x 5,0 m
- Sykkelparkering: 0,75 m x 1,75 m (utgår hvis det anlegges sykkelstativ)
- HC-parkering: 4,5 m x 5 m

3.5 **Garasjeanlegg, (BG1-BG2)**

3.5.1 Det tillates etablering av garasjer/-anlegg i inntil en etasje. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

3.6 **Lekeplass (BLK1-BLK2)**

3.6.1 Lekeplassen skal fungere som fullverdig lekeområde for alle dvs. universell utforming skal tilstrebes. Det skal etableres lekeplass på BKS1 og BKS2. Lekeplassene skal være opparbeidet med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Lekeplassen skal ha minimum tre typer lekeutstyr som skal godkjennes av kommunen.

3.7 **Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)**

3.7.1 Det tillates etablert bru over til Otterøy. Bru kan etableres på de eksisterende brukar.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2**

4.1 **Generelt**

4.1.1 På planområdet skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen.

4.2 **Kjøreveg (o_SKV1 – o_SKV6)**

4.2.1 På områdene SKV1 – SKV6 skal det anlegges adkomstveg.

4.2.2 Kjøreveg SKV3 og SKV4 skal ha kjørebanebredde på minimum 3.5 m.

4.2.3 Kjøreveg o_SKV2 skal ha kjørebanebredde på minimum 3.5 m.

4.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)

4.3.1 På området GS skal det anlegges gang- og sykkelveg som vist i plankartet.

4.3.2 På området SGS1 og SGS2, er det ikke tillatt med motoriserte kjøretøy med unntak for adkomst til eiendommene. SGS1 skal stenges for gjennomkjøring med bom. Bom skal kunne åpnes av utrykningskjøretøy.

4.3.3 Gang- og sykkelvegene skal være i offentlig eie.

4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

4.4.1 Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg (SVT) kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg/teknisk infrastruktur.

4.4.2 Områdene SVT kan benyttes som snøopplag.

4.5 Fortau (o_SF1 – o_SF2)

4.5.1 Området skal være offentlig eie.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL.§12-5.3)

5.1 Friområde GF1-GF3

5.1.1 På friområdene GF1- GF3 tillates vanlig skjøtsel av trær og vegetasjon.

5.2 GB1

5.2.1 På område GB1 tillates det tiltak for å tilrettelegge området for universell utforming. Det tillates etablert en handicap parkeringsplass på området GB1.

5.2.2 Det tillates etablert sittebenker på området GB1

5.3 GB2

5.3.1 På område GB2 tillates det etablering av brygge som skal være universelt utformet.

§ 6 Hensynssoner (PBL. §12-6)

6.1 Frisiktsone vei H140_1 - H140_5

- 6.1.1 I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær, gjerder og lignende som kan hindre sikten i frisiktsonene er ikke tillatt.

6.2 Flomfare 500 års flom, H320

- 6.2.1 Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor området.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veier skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.
- 7.2 Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet.
- 7.3 Før det gis byggetillatelse innenfor et område må det foreligge en situasjons-/utbyggingsplan for de enkelte områder som viser tomtedeling, hus plassering, utearealer, felles/privat parkering, renovasjonsløsning, snøopplag, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og avkjørsler.
- 7.4 Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger skal det utføres en støyvurdering med eventuelle avbøtende tiltak.
- 7.5 For bebyggelse annet enn småhusbebyggelse kreves slokkevannskapasitet på min. 50 l/s. Ovennevnte krav til slokkevann må være dokumentert tilfredsstillt før det kan gis byggetillatelse.
- 7.6 Stup over 2 meter skal sikres med gjerde på minimum 1,2 meter, før nye boliger tas i bruk.
- 7.7 BLK1 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for BKS1 kan gis. BLK2 må opparbeides før midlertidig brukstillatelse for B1-B4 kan gis.
- 7.8 Adkomst til brygge og brygge skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse innenfor BKS1 kan gis.
- 7.9 Utbedring av krysset Snarvegen Fv. 303 og utbedring av O-SGS2 skal være ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BKS1.
- 7.10 Siktzone i krysset Olstadvegen x Fv. 303 må være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor B1-B4