



## Detaljregulering for Hamnamyra Boligfelt

PlanID:                      Arkivsaknr.:                      Godkjenningsdato:                      Godkjent av:

---

Utarbeidet: 03.11.2022

Revidert: 03.05.2023

### §1. GENERELT

1.1 Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljplan i samsvar med plan- og bygningsloven (PBL) 2008. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 24.03.2023

1.2 Bestemmelsene kommer i tillegg til de til ei hver tid gjeldende sentrale og kommunale lover og bestemmelser.

1.3 Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke opprettes privatrettslige avtaler som strider mot planen.

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene og plankart kan, når viktige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker.

### §2 – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innenfor reguleringsgrensene skal i samsvar med Pbl. §§ 12-5 og 12-6 brukes til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)**

BFS - Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse - 1111

BKS - Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse - 1112

BLK – Lekeplass - 1610

#### **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)**

SV – Veg – 2010

SKV - Kjøreveg - 2011

SGS – Gang-/sykkelveg - 2015

SVG - Annen veggrunn - grøntareal – 2019

### **Landbruks- natur- og friluftsmål (Pbl §12-5 nr.5)**

L – LNRF – 5100

LS . LNRF for spredt bolig - 5200

### **Hensynssoner (Pbl §12-6)**

H370 - Faresone

H140 – Sikringsone, frisikt

H190 – Sikringsone, andre sikringssoner

## **§3 – FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad for de enkelte områdene er vist på plankartet og oppgitt i % av tomtearealet, %BYA.

### **3.2 Byggegrenser**

Bygninger skal plasseres innenfor grensa for reguleringsformål. Garasjer og andre bygninger/bygningsdeler uten varig personopphold inntil 50 m<sup>2</sup>, kan bryte regulert byggegrense og kan plasseres inntil 2 meter fra regulert vegareal SKV1-SKV3 ved parallell innkjøring fra vegen og inntil 1 meter fra regulert tomtegrense. Bygninger for periodevis opphold, eksempelvis hagestue eller lignende skal plasseres minst 4 meter fra regulert tomtegrense dersom det ikke foreligger samtykke til nærrere plassering fra grunneier av naboatomt.

### **3.3 Utforming av bygningsmassen**

Ved behandling av byggesøknad skal kommunen tilse at bygningene får god form og materialbruk, og at bygninger i same område får en harmonisk utforming i forhold til terrenget og eksisterende boliger.

### **3.4 Uteareal**

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad tilse at uteområdene får god utforming, og kan stille krav om at det skal fremlegges tegninger for uteareal, kjøreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, lekeområde m.m. for godkjenning. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for tiltakene i planområdet jamfør Plan og bygningslova og byggeteknisk forskrift.

### **3.5 Terrenginngrep**

Nødvendige terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt og åpne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåes/tilplantes. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser skal disse legges på steder hvor de ikke virker skjemmende.

### 3.5 Automatisk fredet kulturminne

Dersom man under utgraving i planområdet kommer over automatisk fredet kulturminner i grunnen plikter en å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring.

## § 4 BYGNINGER OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

### 4.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- A. Områdene merket BFS1-BFS5 på plankartet skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse
- B. Maksimal utnyttelsesgrad for område BFS1-BFS5 er 35%
- C. Innenfor formålsgrenser kan det oppføres bygg med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 7,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.
- D. For hver boenhet skal det være 2 biloppstillingsplasser. For boenhet over 50 kvm skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser. For boenheter under 50 kvm skal det avsettes minimumer 1 biloppstillingsplass.
- E. Støttemur mot SVG3\_o kan plasseres 1 m fra eiendomsgrensen.

### 4.2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- A. Områdene merket BKS1-BKS2 på plankartet skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse
- B. Maksimal utnyttelsesgrad for område BKS1-BKS2 er 40%
- C. Innenfor formålsgrenser kan det oppføres bygg med maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde 8 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.
- D. For hvor boenhet skal det være 1,5 biloppstillingsplasser. For boenhet over 50 kvm skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser. For boenheter under 50 kvm skal det avsettes minimumer 1 biloppstillingsplass.

### 4.3 Lekeplass (BLK)

- A. Område merket BLK1\_f – BLK4\_f på plankartet skal benyttes til lekeplass.
- B. BLK1\_f er felles for BKS1-BKS2. Lekeplassen skal være åpent for allmennheten.
- C. BLK2\_f OG BLK3\_f er felles for BFS1-BFS5. Lekeplassen skal være åpent for allmennheten.
- D. BLK4\_f er eksisterende område avsett til lekeplass i tilgrensende plan.
- E. BLK1\_f - BLK2\_f skal ha et minste opparbeidet areal på 0,2 daa og ha minst 10 m bredde. Arealet skal sikres med rekkverk og være tilgjengelig. Arealet skal opparbeides slik at det er egnet for lek og opphold spesielt for barn i alder 1-6 år og skal utstyres med minimum sandkasse, klatrestativ og sittebenk.
- F. BLK3\_f er eksisterende lekeplass og skal vedlikeholdes slik at den er egnet for lek og opphold for barn og voksne i alle aldre, men ikke av barn under 6 år uten tilsyn.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)**

### **5.1 Veier (SV)**

- A. Områdene merket SV1o - SV2\_o på plankartet er offentlig vei.

### **5.2 Kjørevei (SKV)**

- A. Område merket SKV1\_f på plankartet er felles avkjørsel for BKS1-BKS2.
- B. Område merket SKV2\_f – SKV3\_f på plankartet er felles avkjørsel for BFS1-BFS5.
- C. Område merket SKV4\_f på plankartet er felles avkjørsel for enkelte boliger innenfor BFS2.
- D. Område merket SKV5\_f på plankartet er eksisterende avkjørsel for boliger i tilgrensende plan.

### **5.3 Gang-/sykkelvei (SGS)**

- A. Område for SGS er felles for BFS1-BFS4 og skal vedlikeholdes på forsvarlig måte.
- B. Bredder er minimum 2 m.

### **5.4 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)**

- A. Områdene merket med SVG1\_o -SVG3\_o på plankartet er offentlig.
- B. Områdene merket med SVG4\_f - SVG7\_f på plankartet er felles for BFS1-BFS4.
- C. Områdene kan benyttes til grøft, beplantning, snøopplag og støttemur.
- D. Det kan innenfor området plasseres brannhydrant og trafo.

## **§ 6 JORDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL (PBL § 12-5, nr. 5)**

### **6.1 LNRF (L)**

- A. Område merket mens L på plankartet er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- B. Område merket med LS på plankartet er LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

## **§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **7.1 Faresone H370**

- A. Område merket mens H370 på plankartet er trasé for høyspentlinje.
- B. Det kan ikke oppføres bygning for varig opphold. Andre bygg og anlegg skal plasseres i samråd med netteier.

## **7.2 Sikringsone, frisiktsone H140**

- A. Område merket H140 på plankartet er frisiktsone. Innenfor sonen skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde over 0,5m over tilgrensende veiers nivå.

## **7.3 Sikringsone, andre sikringsoner H190**

- A. Område merket H190 på plankartet er sikringsone for steinbrudd.

## **§ 8 KRAV OM REKKEFØLGE (PBL § 12-7)**

### **8.1 Lekeplass**

- A. Felles lekeplass innenfor BLK1\_f skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt byggetillatelse til mer enn tre boenheter i BKS1-BKS2.
- B. Felles lekeplass innenfor BLK2\_f skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt byggetillatelse til mer enn tre boenheter i BFS1-BFS5.

### **8.2 Kjørevei**

- A. Felles kjørevei innenfor SKV1\_f skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt byggetillatelse til boenhet i BKS1-BKS2.
- B. Felles kjørevei innenfor SKV2\_f skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt byggetillatelse til boenhet i BFS1-BFS2.
- C. Felles kjørevei innenfor SKV3\_f skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt byggetillatelse til boenhet i BFS3-BFS5.

### **8.3 Sikringsone**

- A. Utfylling av steinbruddet innenfor H190 eller sikring av skrenten med gjerde skal opparbeides og ferdigstilles senest før det blir gitt bruksbevillinger til boenhet i BFS1-BFS5.

### **8.4 VA-plan**

- A. Det kan ikke gis tillatelse for igangsetting av nye boliger før kapasitet og tilstand på eksisterende ledningsnett er dokumentert og eventuelle nye anlegg er godkjent av kommunen.
- B. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før eventuelle nødvendige utbedringer er utført på ledningsnettet. Alternativt skal tilfredstillende fordrøyning-/infiltrasjonsløsninger for overvann være på plass.