

Reguleringsplan for Åsgarden BU2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Åsgarden BU2

PlanID 15282023002

Saksnummer 26/264

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteareal på gnr. 7 bnr. 25 ved Åsgarden. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 07.03.2024. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (f_LEK)

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

- Kjøreveg (KV1-5)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-7)
- Energianlegg (EA)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt. 3)

- Friområde (FRI1-2)

Hensynssoner: (PBL § 12-6)

- Frisikt (H_140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

2.2 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal etterstribes planlagt og utført etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og interne gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, i tråd med bestemmelsene i byggt teknisk forskrift.

Der terrenget er for bratt til at kravet om universell utforming av stigningsforhold kan oppnås, tillates stigning inntil 1:10, eller trapp.

2.3 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke innføres eller spres ved opparbeiding og beplantning av areal. Ved nyplanting skal det benyttes arter som er stedeodne for området eller landsdelen.

2.4 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler fra f_KV1 og f_KV2 til boligene der det fremkommer i utomhusplan, jf. pkt. 5.1.1.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF1, BK1-3).

3.1.1.a Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal samt parkeringsplasser skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av enten bygningsvolum, ulike materialer eller farger. Boder, uthus og lignende, skal benytte samme materiale og farge som boligene.

3.1.1.b Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet.

Bod/uthus, trapper, ramper, støttemurer, skjæring, fyllingsfot, levegger, ramper, terrasser, lekeapparater og parkeringsplasser på mark, og lignende, kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Tiltak utenfor byggegrense mot kommunal veg må godkjennes av kommunen.

3.1.1.c Byggehøyde og takform

Innenfor planområdet tillates bygninger med saltak, flatt tak, pulttak eller annet skråtak, evt. med takterrasse. Carporter tilknyttet boligbygg tillates oppført med flatt tak, og evt. med takterrasse. Rekkverk på takterrasser medregnes ikke i høydeberegning.

Maks gesimshøyde tillates inntil 8 meter og maks mønehøyde 9 meter. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims.

Det kan etableres boder, uthus og lignende, med gesimshøyde inntil 3,5 og mønehøyde inntil 4 m. Bodene skal tilpasses boligenes materialbruk og farge. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims.

Gesims- og mønehøyde for bebyggelsen skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske anlegg/installasjoner, som solcellepaneler, tillates oppført over øvre gesims.

3.1.1.d Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal.

Det skal avsettes minst 50 kvm. privat uteoppholdsareal pr. enebolig og pr. boenhet i tomannsbolig og rekkehus. Dette kan løses på terreng, balkong, terrasse eller takterrasse.

Det skal avsettes minst 6 kvm privat uteoppholdsareal pr. enhet i firemannsboligene. Dette kan løses på privat balkong, terrasse eller takterrasse.

3.1.1.e Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser etter følgende:

- 1,0 p-plass for bil pr. boenhet < 80 m² BRA.
- 1,5 p-plasser for bil pr. boenhet 80-120 m² BRA.
- 2,0 p-plasser for bil pr. boenhet > 120 m² BRA.

- 1,0 p-plass for sykkel pr. boenhet.

Parkeringsplassene skal benyttes av beboere og gjester.

3.1.2 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Innenfor formålet kan det etableres eneboliger og tomannsboliger. Det tillates maks 10 boenheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 35 %-BYA.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Innenfor formålet kan det etableres kjedede eneboliger, rekkeboliger og flermannsboliger inntil firemannsbolig.

Det tillates maks 10 enheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 55 %-BYA.

Innenfor BK1 skal det etableres en snarveg/gangveg mellom f_KV1 og f_LEK. Plassering av denne skal fremkomme av utomhusplanen, jf. pkt. 5.1.1.

3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

Innenfor formålet kan det etableres kjedede eneboliger, rekkeboliger og flermannsboliger inntil firemannsbolig.

Det tillates maks 9 enheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 50 %-BYA.

Innenfor BK2 skal det etableres en snarveg/gangveg mellom f_KV2 og f_LEK. Plassering av denne skal fremkomme av utomhusplanen, jf. pkt. 5.1.1.

3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

Innenfor formålet kan det etableres rekkehus og flermannsboliger inntil firemannsbolig. Det tillates maks 12 boenheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 40 %-BYA.

3.1.6 Energianlegg (EA)

Innenfor området tillates det etablert en nettstasjon.

3.1.7 Lekeplass (f_LEK)

Innenfor området skal det anlegges en kvartalslekeplass på ca. 1500 kvm og en nærlekeplass på ca. 400 kvm. f_LEK skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde eller lignende.

Nærlekeplassen skal etableres med minimum en sandkasse på 15 kvm og tre lekeutstyr/apparat, samt en sittegruppe med min. 2 benker og bord for de voksne. Ett av lekeapparatene skal være statisk, for eksempel et dobbelt eller trippelt dissestativ, mens et annet lekeapparat skal være til klatring, hinder eller balanse, som er allsidige og fremmer motoriske ferdigheter.

Kvartalslekeplassen skal etableres med minimum fire lekeapparater beregnet for de over 6 år, samt et område som tilrettelegger for fotball, volleyball, sykling, eller andre lignende aktiviteter som oppmuntrer til fysisk aktivitet. Ett apparat kan erstattes med et landskapselement.

Området skal utformes med høy kvalitet som innbyr til lek og opphold. Området kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser etc, samt terrengbearbeiding og støttemurer o.l. som er nødvendige for dette. Støttemurer kan plasseres i formålsgrense mot BK1 og BK2.

Utforming og innhold skal fremkomme av uthomhusplanen, jf. pkt. 5.1.1. Felles leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides etter gjeldende plan- og forskriftskrav.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-5)

f_KV1-2 er adkomstveger til området. Vegene skal opparbeides med minimum 3,5 meters bredde og etableres med asfaltdekke.

o_KV3 og o_KV4 er Åsvegen, som er regulert til offentlig veg som i dag.

KV5 er adkomstveg til boligene som planområdet grenser til, i nord.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1-7)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal har samme eierform som vegen den er tilknyttet. Arealet kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget, som å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1-2)

FRI1-2 er snarveg/grønn forbindelse mellom f_KV1-2 og f_LEK.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-4, H370)

4.1.1 Frisikt (H_140_1-5)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

H370 omfatter faresone for nettstasjon. Oppføring av nødvendige konstruksjoner for nettstasjonens funksjoner er tillatt innenfor faresonen. Tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 skal godkjennes av nettleverandør.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal godkjennes av Sykkylven kommune. Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, grønne forbindelser, gangveger, parkering, evt. sykkelparkering, område for snøopplag og renovasjon. Den skal også vise hvilken del av lekeplassen som er universelt utformet.

5.1.2 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspålitlige tiltak med krav om ansvarsrett, som kan ha konsekvenser for lokal stabilitet, skal ansvarsrett for geoteknikk belegges.

5.1.3 Flytting av matjord

Matjorda innenfor planområdet skal ivaretas og brukes til opparbeiding av nytt jordbruksareal eller til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første tiltak innenfor planområde skal landbrukssjefen godkjenne mottaksarealet og en matjordplan med terrengprofil. Matjorda skal ikke flyttes før denne tillatelsen er gitt.

Veilederen «Jordmasser – frå problem til ressurs» skal legges til grunn for gjennomføring av jordflyttinga. Ved behov for endringer i matjordplanen må dette meldes inn til landbruksforvaltningen i kommunen og godkjennes på forhånd. Kommunen kan føre tilsyn med jordflyttinga og stoppe arbeidet dersom det blir oppdaget forhold som ikke er i tråd med matjordplanen.

5.1.4 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider,

trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets gjeldende *retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442, tilfredsstilles.

For å oppnå tilfredsstillende støvforhold i anleggsfasen skal T-1520, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, legges til grunn.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Lekeareal og utomhusanlegg

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg/lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til nedenstående. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse §5.3 er oppfylt. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

- Nærleikeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den første boligen gis brukstillatelse.
- Kvartalsleikeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. boligen gis brukstillatelse.

5.2.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) være etablert.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal det dokumenteres at jordflyttinga er gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan.