

Reguleringsplan for Vildåsvegen 14-16

PlanID:	166
Saksnummer	20/1181

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 185/31, 47, 48 og tilgrensende vegareal i Vildåsvegen.

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å gjennomføre en videreutvikling av området i form av foretting med konsentrert småhusbebyggelse. Det legges til rette for inntil 6 nye boenheter.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Detaljplaner og redegjørelser

2.1.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise:

Eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, brannoppstillingplasser, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, gangsoner, felles renovasjonsløsning, og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1:200.

2.1.2 Estetisk utforming

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal fremstå med god sammenheng og høy estetisk verdi.

Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Møneretning for ny bebyggelse skal være lik møneretning på eksisterende bebyggelse, og følge bygningens lengderetning.

All bebyggelse skal oppføres med saltak, med svarte, matte takflater på all ny bebyggelse.

2.1.3 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tekniske planer for veg, vann, avløp, samt overvann skal godkjennes av kommunen.

2.1.4 Overflatevann

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD).

2.1.5 Tilgjengelige boenheter

50% av nye boenheter med inngangen på bakkeplan skal være tilgjengelige, men ikke *mindre boenheter* (mindre enn 50 m²) samt boenheter i 2. etg

2.1.6 Byggegrenser

- Fra offentlig veg: Fra Vildåsvegen er byggegrense 15 meter, målet fra vegens senterlinje. Det tillates etablert frittstående garasje/carportanlegg utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 10 meter fra senterlinje i Vildåsvegen. Utendørs boder skal bygges som en del av annen bebyggelse (bolig eller garasje/carport). Renovasjonsanlegg tillates utenfor angitt byggegrense.
- Byggegrense mellom ny og eksisterende bebyggelse: Innbyrdes avstand mellom ny og planlagt bebyggelse fremkommer av plankartet og er minimum 8 meter.
- Øvrige byggegrenser fremkommer av plankartet.

2.1.7 Uteoppholdsareal

Minste, private uteoppholdsareal(MUA):

Eneboliger	200 m ² per boenhet
Sekundærleilighet	50 m ² per boenhet
Tomannsboliger	150 m ² per boenhet
Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus	30 m ² per boenhet

Minste felles uteareal:

Det skal opparbeides et felles uteoppholdsareal/ lekeareal for BK1-3, som vist på illustrasjonsplanen innenfor BK2. Størrelsen skal være minimum 200 m² og plassering skal være som vist i illustrasjonsplanen, datert 26.08.2021. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med minimum en huske, sandkasse og felles møteplass med bord og benker. Området skal opparbeides med varierte trær og busker, samt nyttevekster.

Felles uteoppholdsareal skal utformes i henhold til teknisk forskrift når det gjelder stigningsforhold. Stier og adkomstveger skal ha et fast dekke av komprimert grus eller asfalt, uten terskler, som sikrer god framkommelighet for rullestol, barnevogner ol. Stier og adkomstveger skal føre helt fram til lekeapparater, bord/benker osv.

2.1.8 Parkering for ny bebyggelse

Det skal etableres parkeringsplasser i henhold til kommuneplanen, dvs. etter følgende norm:

Type	Parkeringskrav bil	Parkeringskrav sykkel
Enmannsbolig og tomannsbolig	1,5-2 plasser pr. enhet	
Sekundærleilighet	1 plass pr. boenhet	0,5 plass. Pr. boenhet

- a) Parkeringskrav skal løses i tilknytning til det enkelte delformål, slik at BK1-3 ikke er avhengig av hverandres parkeringsplasser.
- b) Det tillates etablert felles carportanlegg for det enkelte delfelt.

2.1.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-3

Generelt for BK1-3:

Innenfor planområdet kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

- Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9,0 meter.
- Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %.

Bestemmelser for det enkelte delfelt:

- BK1: Innen området kan det oppføres enebolig med sekundærleiligheter. Det tillates oppført et bygg med grunnflate på inntil 80 kvadratmeter, bestående av parkering på bakkeplan, samt inntil 2 leiligheter i 2. etasje. Det tillates maksimalt 5 boenheter innenfor formålet.
- BK2: Innen området kan det oppføres eneboliger med sekundærleiligheter. Det tillates maksimalt 4 boenheter innenfor formålet.
- BK3: Innen området kan det oppføres tomannsbolig, eller enebolig med sekundærleilighet. Det tillates maksimalt 2 boenheter innenfor formålet.

3.1.2 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-2

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for BK1-2 innenfor f_BRE1. BK1 kan ha separat avfallsløsning innenfor f_BRE2 eller være en del av fellesløsningen på f_BRE1. Formålens størrelse og nøyaktige plassering kan justeres i samråd med renovasjonsselskapet og kommunen.

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

3.2.1 Kjøreveg, offentlig og felles, SKV1-2, o_SKV3

- SKV1 er felles kjøreadkomst for BK1. Vegen skal opparbeides med en bredde på minimum 3,5 meter.

- SKV2 er felles kjøreadkomst for BK2-3. Vegen skal opparbeides med en bredde på minimum 3,5 meter.
- o_SKV3 er offentlig veg (Vildåsvegen), planen stadfester dagens arealbruk.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig og privat, o_SVG1-3

o_SVG1-3 er regulert til annen veggrunn, grøntareal og skal benyttes til grøfteareal eller nødvendig sideareal langs eksisterende veger og annen terrengetilpassing.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone, H140_1-4

Frisiktsoner H140_1-4 reguleres til 4m x 45 m. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegs nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse / igangsettingstillatelse

a) Godkjent situasjonsplan:

Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 2.1.1.

b) Godkjent utomhusplan for felles uteoppholdsareal:

Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser innhold og løsning for felles uteoppholdsareal jf. 2.2.1.

5.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

a) Ferdigstillelse av anlegg:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for det enkelte delfelt skal nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer og parkeringsplasser (bil og sykkel) være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstillelse av felles uteoppholdsareal:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

c) Ferdigstillelse av felles område for renovasjon:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal felles område for renovasjon være ferdig opparbeidet.

d) Etablering av ny trafo

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for ny boligbebyggelse, skal det være etablert ny trafostasjon i området i samråd med netteier.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Hovedprinsippene i *Illustrasjonsplan datert 26.08.2021*, utarbeidet av Feste Kapp AS, skal legges til grunn for utforming av området. Med hovedprinsippene menes:

- Plassering av ny bebyggelse.
- Plassering av nye parkeringsplasser.
- Vegadkomster
- Felles renovasjonsanlegg.
- Uteoppholdsarealer, felles for BK1-3