

Planbestemmelser – plan 4071 Vikafjellet, Vikjå – gnr. 141/46 mfl.

Arkivsak: acos 20/4050 og esa 16/1518
Arkivkode: PLANR 4071
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR VIKAFJELLET, VIKJÅ – gnr. 141/46 mfl..

Godkjent i Formannskapet 22.6.2020

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for utbygging av 5 nye boenheter med tilhørende anlegg og avkjørsel fra fylkesveg 4808 Storasundvegen. Eksisterende boenhets avkjørsel legges om. Planen gjelder for det området som er vist på kart med planavgrensning.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Lekeplass

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

Kjøreveger
Fortau
Annen veggrunn - teknisk infrastruktur
Annen veggrunn – grønt
Renovasjon

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm

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

Sikringsone – bratt skrent
Sikringsone - Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- 2.2 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- 2.3 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- 2.4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- 2.5 Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.6 I avkjørselen til Fv. 4808 er det kun tillatt med inntil 10 boenheter, herav 5 stk. innen regulert område BK1 og BK2.
- 2.7 Med søknad om nye boliger, veg, byggemodning etc. skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, avkjørsler, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.
- 2.8 Det kreves følgende tiltaksklasser for nye boliger:
Arkitektur klasse 2
Landskapspleie/uteområde klasse 2
Geoteknisk vurdering av stabilitet tørrmurer klasse 2.
- 2.9 Dokumentasjon til at krav til slokkevann, og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr, er tilfredsstillende skal vedlegges byggesøknad.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1, BK2 og BF)

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.

Det tillates bolig med inntil 2 etasjer. Takterrasse tillates på tak.

Ny boligbebyggelse skal ha flatt tak.

På hver tomt skal det opparbeides parkeringsplass for 1 bil utenom garasje. Også snuplass skal opparbeides samtidig med boligen. Felles atkomstveg kan benyttes som del av snumulighetene, men må oppfylle gjeldende kommunale siktkrav.

Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

I området skal det stå 1 frittliggende enebolig med tilhørende anlegg.

Ved byggemeldinger for boliger skal garasjer vises på situasjonsplanen selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Ved nybygg av bolig skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 17,5 m. Eksisterende boligs mønehøyde skal ikke overskride kote + 18,5.

Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1, BK2.)

I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bygningene kan oppføres som frittliggende boliger, eller i par.

Det kan oppføres maks. 5 boenheter på områdene. 3 enheter på BK1 og 2 enheter på BK2. Tiltak tillates oppført i grensen mellom tomtene, såfremt branntekniske krav er

oppfulgt. Mot eiendomsgrense til BF gjelder avstandsregler i plan- og bygningsloven.

Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote + 18,0 m på felt BK1 og kote +15,0 m på felt BK2.

Bygninger skal prosjekteres ut fra kotehøyde +11,5 på felt BK1. På felt BK2 skal bygninger anlegges med inngang i 2. etasje, og bygningens grunnflate prosjekteres ut i fra kotehøyde + 8,5. Det tillates at kotehøyden senkes dersom KV anlegges lavere enn kote +12. Bygningenes høyder må da også senkes tilsvarende høyden grunnflaten senkes.

Boliger skal anlegges med garasje som integrert del av bygningskroppen. Det tillates ikke oppført frittliggende garasjer/carporter.

Bygninger skal ligge innenfor en grå eller brun fargeskala etter NCS – systemet, med 60 – 80 % mørkhet og maks 20 % kulør, eller tilsvarende beiset. Alle bygninger skal ha samme farge. Inngangspartier og inngangsdører kan ha individuelle kontrastfarger.

3.1.2.1 Juridiske linjer

Trær (sosi kode 1272) skal plantes når bebyggelsen for øvrig anlegges.

Sikringsgjerde skal oppføres som mur i henhold til TEK17 kapittel 12 som vist i kartet.

Støttemur: Mellom sikringsgjerde og planbegrensingen i BK1 og f_VGS er det på plan vist sikringszone. Her er det oppført tørrmur i varierende høyder. Denne skal være sikret mot utglidning.

Bestemmelsesområder #2-1 og #2-2: Kan brukes til å anlegge parkeringsplass til bil for bolig innenfor BK1.

Bestemmelsesområde #2 – 3: Skal anlegges med veganlegget for øvrig som hvilerepos og sikres mot fall. Det tillates at det plasseres benker eller tilsvarende på området. Området skal inngå i teknisk plan.

3.1.3 Lekeplass (felt o_LEK.)

Lekeplasser/ balløkke skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal være offentlig.

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

4.2.1 Kjøreveger (felt f_KV.)

Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. KV skal ellers opparbeides som vist i planen. Vegens utførelse skal være i henhold til kommunal norm kapittel 4 anlegg – utførelse.

KV skal anlegges med inntil 10 % stigning, men stigning inntil 12,5 % tillates over 30 meter dersom det;

A) dokumenteres at en senkning av terrenget for å gjøre dette mulig medfører en uakseptabel risiko knyttet til oppført tørrmur eller andre forhold i grunnen, jf. planbestemmelse 7.4.

Eller;

B) dokumenteres at tilrettelegging av inntil 10 % stigning utgjør en uforholdsmessig byrde etter § 17 i Lov om likestilling og forbud mot diskriminering.

Bergskjæring skal utformes som nær vertikale skjæringer (10:1 eller brattere). Bergskjæring skal renskes for løst berg og sikres mot nedfall i vegen. Vegen skal være sikret mot iskjøving og nedfall av is.

Veg merket f_KV skal være felles adkomst for felt BK1, BK2 og BF.

4.2.2 Fortau (felt o_F)

Området skal nyttes til offentlig fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan, samtidig med veganlegget forøvrig. Offentlig fortau skal overtas av tilstøtende veis veimyndighet.

4.2.3 Annen veggrunn (felt AVG, AVT)

Tekniske anlegg – skal brukes til grøfter og tekniske anlegg i forbindelse med veganlegget for øvrig.

Grønt – skal brukes til skråninger og sikring av skrent/brattheng.

4.2.5 Renovasjon (felt f_R.)

Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Felles renovasjon er felles for BK1, BK2 og BF.

Avfallsplass skal innegjerdes og sikres mot fallende gjenstander ned i fylkesvegen. Om nødvendig for å hindre fallene gjenstander, skal renovasjonspunktet bygges over med tak.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (felt f_VGS)

Felles for BK1. Området skal beplantes med klatreplanter i området mellom støttemur og sikringsgjerde.

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

5.1.1 Faresone - (felt H190_1)

Bratt skrent. Sikres mot fall med støttemur og sikringsgjerde i BK1. I AVG kan det gjøres nødvendige tiltak for å sikre underliggende vegareal.

5.1.3 Sikringszone - Frisiktzone (felt H140_1, 2, 3, 4 og 5)

Frisiktsoner i avkjørsel fra f-KV til Fv. 4808, samt frisiktsoner i kurver på KV, skal anlegges samtidig med anlegget for øvrig. I frisiktsoner skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Frisiktzone H140_3 på AVT1 skal være i plan med tilstøtende vegareal.

6. Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Alle kjøreveger og private avkjørsler med frisiktsoner skal opparbeides som vist i planen og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene tas i bruk. For avkjørselen med Fv. 4808 må det utarbeides tekniske planer som skal godkjennes av veimyndigheten før igangsettingstillatelse innen planområdet kan gis. For alle tiltak som berører riks- eller fylkesveier, også kryss i tilknytning til disse, skal det foreligge teknisk plan godkjent av veimyndigheten før igangsetting. Teknisk plan skal også omfatte skjæring vist som Annen veggrunn – grøntareal i plankartet.
- 6.2 Tekniske planer (veg, vann- og avløp m.m.) må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis, jf. PBL § 18-1.
- 6.3 I forbindelse med prosjektering av boligfelt skal støybelastningen på nye boliger utredes. Støybelastningen skal beregnes etter krav fremsatt i T-1442 og tilfredsstillende kravene for inne- og utendørs grenser. Beregningene skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for boligene. Eventuelle tiltak mot støy skal være utført før brukstillatelse på boligene gis.
- 6.4 Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge stabilitetsgodkjenning på oppført tørrmur i overgangen mellom områder BK1 og VGS.