

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Solhøgda – område B14

PlanID: 2020p081e10

Dato: 22.09.2021, revidert i etterkant av vedtak i kommunestyret.

Vedtatt i kommunestyret: 28.10.2021

1. Fellesbestemmelser

1.1. Krav til situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:250 som skal vise:

- Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner
- Adkomst- og manøvreringsareal på tomten
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Plass for beholdersett for renovasjon
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Håndtering av overvann
- Eventuelle støttemurer og trapper

1.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken og i vann oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

2.1. Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)

2.1.1. Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens totale møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 8,5/6,1 meter fra ferdig, gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde.

2.1.2. Utnytting

Det tillattes en boenhet pr. arealformål (BF1, BF2 og BF3).

Det tillattes utnyttelse inntil BYA=25%.

2.1.3. Utforming

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farger.

2.1.4. Avkjørsel

Boligene skal ha avkjørsel fra SV.

2.1.5. Parkering og snuareal

Det skal etableres minimum to biloppstillingsplasser på hver tomt. Snuareal for personbil skal løses innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Det skal etableres minimum tre sykkeloppstillingsplasser på hver tomt.

2.1.6. Overvann

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien med klimapåslag minimum 40%.

Prinsipper i «VA- og overvannsplan» (08.01.2021) skal følges i overvannshåndteringen.

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

3.1. Veg (SV)

SV skal opparbeides som privat, felles veg for boenhetene innenfor planområdet. Evt. veg- og annen utebelysning skal være utformet slik at lysforurensning begrenses, samtidig som området skal oppleves trygt.

3.2. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealet inkluderer skjæringer, grøfter og fyllinger. Arealet tilsås og bevares med vegetasjon.

4. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

4.1. Friområde (GF)

Innenfor området tillattes opparbeidet turstier. Tynning av vegetasjon tillattes for dette formålet, mens øvrig vegetasjon bevares. Grønnstrukturen mellom tomtene BF2 og BF3 skal utformes slik at stien mellom tomtene både er, og oppleves, tilgjengelig for gående, og klart atskilt fra boligtomtenes uteareal. Beplantning som utføres av tiltakshaver, skal være tilpasset pollinerende insekter.

Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

5. Hensynssoner (§12-6)

5.1. Hensynssone friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssonene skal forbindelser for turdrag/stier opprettholdes. Det skal opprettes gode overganger mellom vegareal og hensynssonene for friluftsliv.

6. Rekkefølgebestemmelser

Snuhammer skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse for BF1, BF2 eller BF3 kan gis.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetiltak kan gis.

Sti gjennom friområdet og hensynssonen mellom Gamle Solhøgdevægen og Ågårdvegen skal være tilrettelagt som snarvei/sti før midlertidig brukstillatelse for BF2 eller BF3 kan gis.

