

Reguleringsplan for Kjøllåsgjerdet 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2021007

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor regulert plangrense vist på plankartet datert 22.04.2022.

Planen skal legge til rette for etablering av 2-4 boligenheter, avhengig av hvilken type boliger det søkes om.

Arealformål

Innenfor det ca. 2,2 daa store planområdet er arealene regulert til følgende formål, jf. pbl § 12-5.

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111	BFS	2,05
Renovasjonsanlegg	1550	BRE	0,02

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
Turdrag	3030	GTD	0,15

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

Eierform

Områder som er merket med f... på plankarter er felles for de eiendommene eller parter som er angitt i planbestemmelsene.

Tilkomst

Planområdet skal ha tilkomst fra eksisterende kjøreveg Kjøllåsgjerdet.

Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense så lenge den ikke hindrer fri sikt i avkjørsel.

Støy

Gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (kap. 3, tabell 2) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det påvirker kulturminnet med en sikringszone på 5 meter. Det er viktig at de som arbeider i marka bli gjort kjent med denne bestemmelsen. Funn skal straks meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).

Parkering

Det skal settes av parkeringsareal på egen tomt til minimum 2 biler per enhet.

Overvann

Kontroll av tilstrekkelig dimensjonering av overvannssystem skal utføres i forbindelse med byggesøknad og løsninger skal inkluderes i situasjonsplan.

Lekeplass for området

BFS1 skal benytte allerede eksisterende og opparbeidet lekeplass FL1 i detaljreguleringsplan «Kjølås», planid 2008003.

Avkjørsler

Avkjørselspiler viser en ca. plassering av avkjørselen. Avkjørsler skal utformes i samsvar med kommunens vegnormaler. Om kommunen ikke har slike maler skal vegvesenets vegnormaler legges til grunn for utforming.

Frisikt

Ved avkjørsler skal det i situasjonsplan dokumenteres ivaretagelse av frisikt. Frisikt skal sikres i samsvar med kommunens vegnormaler. Om kommunen ikke har slike maler skal vegvesenets vegnormaler legges til grunn for utforming.

Gjerde og hekker

Kommunen kan kreve at gjerde og hekker mot offentlig veg blir plassert i tilstrekkelig avstand fra vegkant til at de ikke hindrer snørydding.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningenes plassering og utforming, ivaretagelse av frisikt i avkjørsel, alle terrenginngrep og tekniske anlegg, herunder håndtering av overvann og tilstrekkelig dimensjonert slukkevannsforsyning.

Hver enhet skal ha tilgang til tilfredsstillende uteoppholdsareal ihht. til TEK17.

BFS1 - Boliger frittliggende småhusbebyggelse

På området kan det etableres frittliggende eneboliger eller tomannsboliger begrenset oppad til maksimalt 4 enheter.

Utnyttelsesgraden på området er satt til maks 30%BYA.

Maksimalt bygningshøyder følger av plan- og bygningsloven.

f_BRE – Renovasjonsanlegg

Det tillates mindre bygg/skur for overbygg av renovasjonsdunker. Konstruksjonen skal ha en formgivning og overflate som harmonerer med boligene på BFS1. Arealet skal ha fast dekke.

Området er felles for alle boligene som etableres på BKS1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

f_GTD – turdrag

Turdrag er felles for alle enhetene på BKS1 og skal benyttes som adkomst til og fra lekeplass og tursti mot fjellet.

Turdraget skal opparbeides med bredde 2 meter som vist på plankart og kan ha gress eller grus som toppdekke.

Boligenheter på BFS1 har felles ansvar for drift og vedlikehold. Det er ikke tillatt å føre opp konstruksjoner eller på noen måte sperre turdraget og ferdsele på den.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk(brukstillatelse) i felt BKS1

(f_GTD) skal være ferdig opparbeidet som beskrevet i punkt 4.3 før det gis brukstillatelse til bygg på BKS1.

f_BRE skal være opparbeidet med fast dekke som beskrevet i punkt 3.1 før det gis brukstillatelse til bygg på BKS1.