

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR TUN + YTRØYGREND I SOLUND :

HENSIKT

§1

Det avgrensa planområdet skal behandles som en helhet der målet er å legge til rette for utviklingen av et godt boligområde, gjerne basert på tradisjonen med klyngetun. Det skal tas hensyn til eksisterende topografi og tomtenes egenart. Bygningsstrukturen skal tilpasses landskap og natur mht dimensjon, materialbruk, plassering og utforming.

FELLESBESTEMMELSER

§2

Utforming

Kommunale bygningsmyndigheter skal ved behandling av byggesøknadene se til at bygningene får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.

§3

Uteareal

Det skal legges til rette for felles uteoppholdsareal med lekeområde for barn. Deler av dette skal ligge på eller i tilknytning til flatt område/ adkomstområde.

§4

Gammel adkomsttrace

Trasé for opprinnelig adkomst til og fra Olavatnet til Ytrøygrend skal opprettholdes mellom fellesareal og Olavatnet, slik at det blir fortsatt tilgang til vatnet.

§5

Universell utforming adkomst

Adkomst inn på området og til boligene skal utformes slik at den i størst mulig grad tilfredsstiller krav til universell utforming fram til boligens hovedinngang. Dette gjelder ikke for B1.

§6

Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon må vernes om på best mulig måte.

AREALFORMÅL

§7

Felt: B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse

Tillatt grad av utnyttning: Grad av utnyttning skal ikke overstige $BRA = 1600,0 \text{ m}^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 9,0

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng : 10,0

Bygningene og evt terrasser på bakken skal i best mulig grad tilpasses eksisterende topografi. Boligene skal ha en henvendelse som sikrer best mulig sol/- og utsiktsforhold for alle boligene. Boligene skal ha maksimum to etasjer over parkeringsetasjen. Terrasser skal enten være integrert i bygningene eller ligge i direkte tilknytning til bygningene. Terrasser kan være innebygde. Garasje skal være integrert i bygget og ligge i underetasjen og på bakken. Garasje til B1 kan ligge som del av fellesbygget i fellesarealet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Boligene skal ha en innbyrdes avstand på minimum 8 m.

Det tillates kun minimale sprengningsarbeider for å tilpasse bebyggelsen og for å få et fellesareal som gir en god og sikker trafikkavvikling til parkering og adkomst.

Bebyggelsens formspråk er ikke bundet av eksisterende bebyggelse og kan ha et moderne uttrykk. Nye bygg skal ha tilnærmet samme volum som eksisterende bygninger.

Boligene skal utformes med heis/ eller trappeheis eller på en slik måte at det er mulig å etablere dette på et senere tidspunkt.

FORSLAGSFASE

§8

Felt: R1

Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - renovasjonsanlegg

Renovasjonsplassen skal være en oppstillingsplass for to renovasjonsdunker per hushold.

§9

Felt: S1

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - gatetun

Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige $BRA = 30,0 \text{ m}^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 3,0

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng: 5,0

Det sentrale tunet skal fungere både som adkomst til boligene, og som felles uteoppholdsrom. Det skal opparbeides felles uteopphold/lekeareal på minimum 100 m² før boligene tas i bruk. Dette skal ligge i tilknytning til felles redskapshus som vist på illustrasjonsplanen.

§10

Felt: S2

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - veg

Bredde, kurvatur og stigningsforhold, samt siktlinjer som vist i planen skal legges til grunn for utformingen av vegen.

§11

Felt: S3

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - fortau

Bredde, kurvatur og stigningsforhold som vist i planen skal legges til grunn for utformingen av vegen.

§12

Felt: S4

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - Parkeringsplasser

Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr boenhet, hvorav minimum en i direkte tilknytning til boligen (bortsett fra B1). På område S4 skal det tilrettelegges for minimum 5 parkeringsplasser for boligene. Evt plasser ut over dette kan benyttes som offentlig parkering.

§13

Felt: G1, G2, G3 og G4

Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - kombinerte grøntstrukturformål

Området skal ivaretas mest mulig som naturområde. Det er tillatt å opparbeide felles uteplasser. Disse skal plasseres diskret og med minst mulig inngrep i terrenget og vegetasjonen.

Mest mulig av det biologiske mangfoldet skal ivaretas.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§14

Boliger

Utbygger må ta kontakt med aktuelt nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning i god tid før arbeidet skal utføres, og må sende inn utomhusplan samt estimert maksimaleffekt for det nye boligområdet så snart dette foreligger

Boligene kan ikke tas i bruk før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- Vannforsyning og avløpsløsning
- Energiforsyning
- Forskriftsmessig radonundersøkelse foretatt og evt tiltak dokumenteres
- Utvidet veiskulder som vist på plankartet
- Ny veg er etablert og adkomst og fellesareal tilfredsstillende opparbeidet

Før det gis igangsettingstillatelse må radonundersøkelse være foretatt og evt tiltak dokumentert.