

Iveland kommune

Reguleringsbestemmelser

Bjørnehatten

Plan nr. 20090415

Vedtatt: 26.05.21 som endring etter § 12-14 andre ledd

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planen går inn i plan for Skaiå i forbindelse med overføring av eksisterende kommunal veg fra Riksvegen i retning boligområdet.

1.2 Reguleringsformål

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder etter pbl. § 25 og som angitt i plankartets tegnforklaring.

1.3 Krav om felles situasjonsplan (byggeplan)

For delområdene B5.1, B5.2 og B6 (konsentrert småhusbebyggelse), samt B7.2, B8, B9, B10, B11 og B12 (frittliggende småhusbebyggelse) skal det utarbeides felles situasjonsplaner (byggeplaner) i samsvar med godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne sted:

Felles situasjonsplaner for delfeltene skal utarbeides samlet og skal i detalj redegjøre for:

- Tomtedeling og byggegrenser der hvor dette ikke er avklart i reguleringsplanen.
- Tiltak på tomt
 - Terrenginngrep og planeringshøyder
 - Eventuelle forstøtningsmurer
 - Eventuelle støyskjermings- og sikringstiltak
- Bebyggelsens
 - Plassering
 - Etasjetall og høyder
 - Takform, takvinkler og kvister
- Utforming og plassering av
 - Avkjørsler og frisikt
 - Interne gangveger
 - Lekeplasser og uteareal
 - Parkeringsplasser og garasjer på tomter med mer enn en (1) boenhet.

- Hvordan ansvaret for å holde frisisiktsoner ryddet i tråd med punkt 4.4 fordeles der hvor flere enheter deler avkjørsel.
- Forholdet til universell utforming av punktene ovenfor.

§ 2 Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser. Bebyggelsen som planen viser på enkelte områder for frittliggende småhusbebyggelse er kun illustrasjon. Tomtegrenser skal løses som vist på planen der hvor dette er angitt. Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for hele bebyggelsen innenfor hvert felt.

Der det er frittstående garasjer skal disse ha samme takvinkel som hovedbebyggelsen. Garasjer skal oppføres som enkle garasjer eller sammenbygget for flere boenheter. Maksimum mønehøyde for garasje er 5 m over garasjens kjøreadkomst (ved port).

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Det faste utvalget for plansaker fastsetter bygningers høydeplassering, samt tomters planeringshøyde og form. Det er ikke tillatt med etablering av fyllinger fra boligområder ut i fri- eller friluftsområder ut over det som fremgår av godkjent reguleringsplan eller godkjent utomhusplan.

For de områdene som har adkomst på felles avkjørsel så skal det, i forbindelse med detaljplanlegging, settes av tilfredsstillende arealer til avfallsbeholdere innenfor maksimalt 10 meter fra offentlig kjøreveg.

2.1 Byggeområde B3, B5.1, B5.2 og B6

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med høy utnyttelse.

Garasjer og parkeringsplasser skal samles ved avkjørsel. 10% av parkeringsplassene, og ikke mindre enn 1 plass pr. område, skal ha en bredde på minimum 3,6 m. Disse merkes "hc" i plankartet.

2.1.1 Byggeområde B1

Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over ferdig planert terreng. Byggeområde B1.1 planert terreng: kote 126,7 moh. Byggeområde B1.2 planert terreng kote 127,2 moh. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan. 50 % av boenhetene i bebyggelsen skal ivareta kravet om tilgjengelighet for alle.

Tilhørende anlegg som felles lekeplasser, felles avkjørsel/parkering og garasjer etableres henholdsvis på FL1, FA1 og G1. Maksimum utnyttelse er 25% BYA

Areal til utendørs parkering inngår ikke i grad av utnyttelse.

2.1.2 Byggeområder B2 og B3

Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over ferdig planert terreng. Byggeområde B.2 planert terreng kote 128,75 moh. Taket tillates utført med kvister (ark eller takoppløft), med maksimal samlet bredde lik halve bygningens lengde.

Boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstillere kravet om tilgjengelighet for alle. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.

Andre tilhørende anlegg som felles avkjørsel/parkering og lekeplasser etableres henholdsvis på FA2 og FL2 samt FA3 og FL3. Maksimum utnyttelse: 25% BYA

2.1.3 Byggeområde B5.1, B5.2 og B6

Maksimal mønehøyde er 7,3 meter over ferdig planert terreng.

Boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstillere kravet om tilgjengelighet for alle.

Maksimum utnyttelse:

B5.1 %-BYA = 32 %	6 boenh.	6 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)
B5.2 %-BYA = 32 %	4 boenh.	4 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)
B6 %-BYA = 32 %	6 boenh.	6 p-pl. (min. 1 med bredde > 3.6 m)

Areal til utendørs parkering inngår i grad av utnyttelse med 18 m² pr. boenhet.

2.2 Byggeområde B7, B8, B9, B10, B11 og B12

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse m/ tilhørende anlegg. Minst 70 % av boenhetene i bebyggelsen skal tilfredsstillere kravet om tilgjengelighet for alle. Areal til utendørs parkering inngår i grad av utnyttelse med 18 m² pr. boenhet.

På de tomtene hvor terrenget tillater det kan det oppføres underetasje. Underetasjen kan benyttes til sekundærleiligheter i eneboliger når de følgende kriterier er tilfredsstillt:

- Det foreligger positiv uttalelse fra barnas representant i forhold til størrelse/kapasitet og tilgjengelighet på den nærmeste opparbeidede lekeplassen.
- Sekundærenheten tilfredsstillere alle krav iht. lover og forskrifter.
- Det foreligger godkjent utomhusplan for tomten som viser plassering av:
 - Boligen
 - 2 utendørs biloppstillingsplasser, hvorav en plass er satt av til sekundærenheten.
 - Dobbel garasje, hvorav en halvdel er satt av til sekundærenheten.
 - Utvendige sportsboder dersom disse ikke er plassert i garasjen eller i boligen.
 - Separate egnede uteoppholdsarealer, på minimum 80 m² hver, for hovedenheten og sekundærenheten.

Det tillates ikke mer enn én (1) sekundærenhet pr. bolig. Det kan ikke gis brukstillatelse før sekundærenheten er sikret biloppstillingsplass, sportsbod og opparbeidet uteoppholdsareal som beskrevet ovenfor.

2.2.1 Byggeområde B7.1

Taket tillates utført med kvist (ark eller takoppløft), med maksimal bredde lik halve bygningens lengde. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over planert terreng underetasje; kote 130,4 m. Det skal legges vekt på å oppnå en enhetlig bebyggelse. Maksimal utnyttelse er 25% BYA.

2.2.2 Byggeområde B7.2.1

Maksimal byggehøyde er 5,0 m over planert terreng; kote 133,0 m. Maksimum utnyttelse er 25% BYA.

2.2.3 Byggeområde B7.2.2

Maksimal byggehøyde er 7,5 m over planert terreng; kote 133,5 m. Maksimum utnyttelse er 25% BYA.

2.2.2 Byggeområde B8 – B12

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse m/ tilhørende anlegg. Det skal for alle delfeltene utarbeides felles byggeplan i samsvar med punkt 1.3.

Maksimum utnyttelse:

B8.1, B8.2, B9.2, B9.3, B9.4, B11.1, B11.3, B12.1, B12.2 og B12.3	%-BYA = 20 %
B9.1, B11.2	%-BYA = 25 %
B10.1 og B10.2	%-BRA = 25 %

2.3 Byggeområde G1 – Garasjer

Området skal nyttes til garasjer. Garasjene skal utformes slik at det settes av 5 m² til sportsboder pr. tilknyttet boenhet. Garasjene skal ha takvinkel lik tilhørende boligbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.

G1 BYA = 290 m² 12 garasjepl. Anlegget er for B1

§ 3 Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Friområder skal tilrettelegges iht. godkjent utomhusplan. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer.

Lekeplasser og bane skal opparbeides i tråd med kommunens retningslinjer (jfr. Pbl § 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas der terrenget tillater det. Deler av friområdet FR1 nord for FA1 kan benyttes som midlertidig riggplass i anleggsperioden.

§ 4 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Friluftsområder

Det avsettes sammenhengende områder til friluftsområder. Det avsettes også et område i elva til friluftsområde (i vann). Terreng og vegetasjon i friluftsområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Det tillates utplassering av

forankringsbolter i fjell/stein langs elva ved avsatt område for båt plasser. Det tillates ikke bruk av motordrevne båter i friluftsområdet i Øverrokilen.

4.2 Friluftsområder – Bevaring av landskap og vegetasjon

Det settes av områder innenfor friluftsområdene hvor både landskap og vegetasjon skal bevares.

Terrenginngrep, hogst og eller andre tiltak i disse områdene kan kun utføres i henhold til godkjent utomhusplan. Slik utomhusplan skal avklare hvordan tiltakene påvirker områdenes hovedfunksjoner.

Områdenes hovedfunksjoner:

- Vegetasjonen i BEV1 skal være en visuell buffer mellom bebyggelse på B7 og badeplassen i Øverrokilen, og skal begrense silhuett virkningen av bebyggelsen ovenfor og minimalisere innsyn til badeplassen.
- Vegetasjonen i BEV2 skal bidra til å begrense erosjon fra bekken som går mellom bebyggelsen.

4.3 Anlegg for båt plasser

Det settes av et område til et anlegg for båt plasser i Øverrokilen. Anlegget skal ikke medføre andre inngrep i terrenget enn forankringsbolter i fjell/stein og bøyer i elva. Av hensyn til badende tillates ikke forankring av motordrevne båter i eller ved anlegget.

4.4 Frisiktsoner

Alle avkjørsler skal ha en frisiktzone på 4x25 meter. Frisiktsonen for enkeltavkjørsler skal vises på situasjonskart.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 5 Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

5.1 Felles avkjørsel og parkering

Det settes av områder til felles avkjørsler. Områdene skal opparbeides som vist på planen. Det skal settes av plass til parkering m.v. iht. bestemmelsene i § 2, samt i punkt 2.1.

- FA1 er felles for B1
- FA2 er felles for B2
- FA3.1 og FA3.2 er felles for B3
- Øvrige felles avkjørsler er felles for tilstøtende tomter

5.2 Felles lekeplasser

Felles lekeplasser skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

- FL1 er felles for B1 og B2
- FL3 er felles for B3

5.3 Felles grøntarealer

Felles grøntareal for B8.1 og B8.2 kan opparbeides, men kun iht. godkjent utomhusplan.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 25, 2. ledd)

6.1 Utbyggingsrekkefølge

Før utbygging av planområdet igangsettes, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Iveland kommune. Denne skal også omhandle forholdene rundt bygging av gang- og sykkelstier.

Sikring av eventuelle ustabile fjellpartier skal være gjennomført før det gis igangsettelsestillatelser.

6.3 Friområder og lekeplasser

Før det gis igangsettingstillatelser, skal følgende lekeplasser være ferdig opparbeidet.

- L1 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B7.1, B7.2 og B7.3.
- L2 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B3, B7.2, B7.4, B7.5 og B7.6.
- L4 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B5.1, B8.1, B8.2, B9.1, B11.1 og B11.2
- L5 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B6, B5.2, B9.2, B9.3, B9.4, B10 og B11.3
- L6 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B12.
- FL1 skal være ferdig før innflytting for B1 og/eller B2
- FL3 skal være ferdig før igangsettingstillatelse for B3

Lekeplass i L3 (akebakke) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan innen det er gitt igangsettingstillatelse i 50 av boenhetene i planområdet.

S1 med bane, samt omkringliggende friområde skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan innen det er gitt igangsettingstillatelse i 75 av boenhetene i planområdet.