

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Ugeli

PlanID: 1130 2019 02

Vedtatt i kommunestyret 19.02.2020

1.0 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 pkt. 1	Frittliggende boligbebyggelse, (FS) Energianlegg (E) Lekeplasser (L)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 pkt. 2	Kjøreveg (KV) Fortau (F) Gang- og sykkelveg (GS) Annen veggrunn, grøntareal (VG)
Landbruks-, natur- og friluftformål § 12-5 nr. 6	Landbruk (L)
Hensynssoner - § 12-6	Frisikt (H140)

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.0 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- 2.1.1 Senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den første boligen skal lekeplassen være opparbeidet etter planer godkjent av Strand kommune.
- 2.1.2 Senest før det gis det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den første boligen skal regulert vei (o_KV1) og fortau (o_F) fra Fiskåvegen være opparbeidet i tråd med reguleringsplan og kommunal veinorm.
- 2.1.3 Før det kan bygges i planområdet må det være etablert gang- og sykkelveg mellom Nordmarka og Tau. Strand kommune vil gi tillatelse til bygging dersom det er tilrettelagt for en andel av tiltaket.

2.2 Automatisk freda kulturminner

- 2.2.1 Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.3 Dokumentasjonskrav i byggesøknad

- 2.3.1 Situasjonsplan:
Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig.
Eventuelle søknadspliktige støttemurer skal påtegnes situasjonsplanen.
- 2.3.2 Tegninger:
I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og planert terreng. Tegningene skal vise fasade, snitt og plan og være målsatt i horisontal og vertikalplanet. Cotehøyde for ferdig gulv eller på topp grunnmur skal påføres snittegningen.

3.0 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Frittliggende boligbebyggelse

Generelt:

- Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Eneboligene kan godkjennes med en ekstra boenhet der terrenget tilsier dette og det dokumenteres tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering.

Høyde på bolighus:

- Bolighusene med saltak eller valmet tak kan ha gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m.
- Bolighus med pulttak kan ha gesimshøyde inntil 6 m for laveste gesims og inntil 9 m for høyeste gesims. Hus med pulttak kan ha takvinkel inntil 15 grader.
- Bolighus med flatt tak kan ha gesimshøyde inntil 6 m.
- Alle gesims- og mønehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjer:

- På hver tomt skal det vises plass for garasje/carport på maksimalt 50 m². Frittliggende garasje med saltak eller valmet tak skal ha maks mønehøyde 5 m og maksimal gesimshøyde 3 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Garasje med pulttak eller flatt tak kan ha gesimshøyde maks. 4 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
- Garasje kan plasseres utenfor byggegrense også når den henger sammen med bolig.

- Garasje kan plasseres inntil 1 m fra vegkant når den ligger parallelt med vegen. Dersom den plasseres med innkjøring vinkelrett på vegen skal garasjen ligge minst 5 m fra vegkant for å få plass til bil foran garasjen.

Parkeringsdekning:

- Det skal vises 2 biloppstillingsplasser, inklusiv garasjeplasser på hver tomt. Det skal vises 3 sykkelplasser for hver bolig. Dersom det bygges bolig med tilleggsleilighet skal det vises en ekstra biloppstillingsplass og en ekstra sykkelplass.

Grad av utnytting:

- Hver enkelt tomt kan bebygges med BYA inntil 40%. Plass for garasje og biloppstillingsplass skal inngå i beregning av BYA. Parkeringsplass regnes til 18 m².

3.1.2 Energianlegg:

- På tomt for energianlegg kan det føres opp nettstasjon. Denne kan plasseres inntil 0,5 m fra regulert fortauskant og gis kjøreatkomst fra Ugelivegen.

3.1.3 Lekeplass:

- Lekeplassen (f_L) skal være sandlekeplass. Den opparbeides og utstyres med apparater etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen.
- Lekeplassen er felles for alle boligeiendommer i området.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.2.1 Kjøreveger og ledningsanlegg:

- Kjøreveger og ledningsanlegg skal opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen.
- Ugelivegen (veg o_KV1 med fortau o_F) er offentlig. Øvrig vegsystem er privat.

4.0 HENSYNSSONER

H140, Frisikt:

- I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som ruver høyere enn 0,5m over tilgrensende vegers planum.