

Detaljregulering for Hagan- Kråkåsen – Nome kommune

PlanID 2014_02

VEDLEGG 2

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE Nome

REGULERINGSOMRÅDE: Hagan Kråkåsen Gnr/Bnr: 64/1, 64/11, 64/14, 64/18, 64/19, 64/20,64/21

DATO PLANFORSLAG: 01.06.15

DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK: 25.08.15 og 20.03.2018

DATO FOR SAMFUNNSUTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK: 26.11.2020

DATO FOR SISTE REVISJON/ENDRING: 04.05.2022

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringslinje på plankartet *Detaljreguleringsplan for Hagan Kråkåsen*, PlanID 2014_02, Nome kommune. Målestokk 1:1000 og datert 09.02.2022.

I samsvar med Pbl § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg** (§12-5 nr.1)
Frittliggende småhusbebyggelse, Leikeplass, Renovasjon/Avløpsanlegg
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (12-5 nr. 2)
Kjørveg, Annen veggrunn

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten er å legge til rette for et mindre boligfelt med inntil 11 eneboligtomter med nødvendig infrastruktur og fellesformål, i tilknytning til eksisterende mindre boligfelt.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§1.1 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til bygging innenfor planområdet må følgende være ferdigstilt:

- Opprusting av eksisterende adkomstveg (veg 1) samt opparbeidelse av veg 2 til og med vendehammer.
- For tomt 9-11 må f_SKV3 (veg 3) være opparbeidet.
- Godkjent løsning for tekniske anlegg (vann, avløp/minirensanlegg).
- For området BFS4 skal det utarbeides en egen situasjonsplan for området.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal leikeplassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.»

§1.2 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, inklusiv planlagt garasje selv om den ikke bygges samtidig med huset.
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
- Atkomstforhold, avkjørsel og biloppstillingsplasser
- Terrengendringer (høyder) og murer

- Synliggjøring av universell utforming

§1.3 Grunnundersøkelse

På tomter med oppfylling skal det gjennomføres grunnundersøkelse for å sikre rett fundamentering.

§1.4 Meldeplikt i hht. kulturminneloven

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredete kulturminner, må fylkeskommunen straks varsles og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. jfr. kulturminneloven § 8.2.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5)

2.1.1 Frittstående småhusbebyggelse

- For BFS4 tillates det å etablere maksimalt 6 tomter.
- For tomtene 1-5 tillates én boligenhet med maks én tilhørende sekundærenhet. For tomtene 6-11 (BFS4) tillates en sekundærenhet for tomtene 9,10, og 11.
- Bygninger skal utformes og plasseres slik at de tilpasser seg terrenget, og slik at behovet for nye fyllinger og skjæringer blir så lite som mulig.
På tomter med høgdeforskjell over 3 meter skal bygninger oppføres med sokkeletasje.
- Det skal avsettes 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt, inkludert plasser i garasje.
- Taktekking skal ha en mørk og matt farge.
- For tomtene 1–4 (BFS1 og BFS2) er maks BYA 250 m² inklusive parkering.
For tomtene 6-11 (BFS4) er maks BYA 250 m², inklusive parkering.
For tomt 5 (BFS3) er maks BYA 350 m²
- For tomtene 1-5 gjelder at maks mønehøyde er 7,5 meter. Maks gesimshøyde er 4 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For tomtene 6-11, (BFS4) tillates det at boligene kan ha flatt tak. På tomter med høydeforskjell over 3m skal bygninger oppføres med underetasje. Boligene kan ha underetasje, 1.etasje og 2.etasje. 2.etasje skal ikke være større enn 50 % av bygningens grunnflate. Det tillates takterasse på resterende deler av arealet. Kotehøyder på 1.etasje framgår av situasjonsplanen. Gesimshøyde 1.etasje er 4m over oppgitt kotehøyde. Gesimshøyde 2.etasje er 6,5m over oppgitt kotehøyde. Hvis det bygges med skrå tak, gjelder øvre gesimshøyde som mønehøyde.
- Kommunen kan godkjenne at garasje plasseres nærmere nabogrense enn byggegrense viser på plankartet.
- Bygninger sikres mot høye radonforekomster ved å gjennomføre tiltak i bygningen slik at grenseverdiene i Teknisk forskrift holdes. Om dette ikke gjøres må det dokumenteres at det ikke er behov for særskilte tiltak.

2.1.2 Leikeplass

- Leikeplassen skal opparbeides med leikeapparater som tilfredsstillt kravene i leikeplassforskriften, og tilrettelegges for universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- Det skal settes opp gjerde mot veg langs vestre side av leikeplassen.
- Før opparbeiding skal eier- og ansvarsforholdene være avklart.

2.1.3 Område for avløpsanlegg og renovasjon

- Kum for felles minirensanlegg kan plasseres på avmerket område. Om nødvendig kan det oppføres bygg for minirensanlegg, ca. 3x3 meter.
- Område for renovasjon kan etableres som felles punkt for avfallslevering.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5 nr.2)

2.2.1 Kjøreveg

- Veg 1 og 2 er privat felles veg.
Veg opparbeides med 4,0 meter vegbredde. Ny veg (veg 2) skal bygges med maks. 10 % stigning.
- F_SKV3 er privat felles kjøreveg for tomt 9, 10 og 11.