

Store Brevik – Områderegulering – Bestemmelser

Høringsforslag 30.04.21.

I tillegg gjelder også kommuneplanens bestemmelser.

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølge

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende lekearealer er opparbeidet.

1.2 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, lekeanlegg, støttemurer inntil 1 meters høyde, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og nettstasjoner, tillates etablert utenfor byggegrensene.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

1.3 Beregning av bruksareal

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

1.4 Krav om detaljregulering

For felt B111 er det krav om detaljregulering før det gis tillatelse til utbygging.

§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

B1-15, B17-31, B33-B36

I feltene kan det oppføres frittliggende enebolig, eneboliger i kjede eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Sekundærleiligheter tillates ikke etablert. For de deler av feltet som skal bygges ut ved individuell eneboligutbygging skal tomtestørrelse være minst 650 m². For de øvrige eneboligområdene som bygges ut samlet innenfor det enkelte delfelt, skal tomtestørrelse være minst 500 m². Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 og 45 grader. I felt B1-B10, B14-B15 og B17-B18 skal saltak ha vinkler mellom 18 og 45 grader.

Ved frittstående garasje/carport er maksimal gesimshøyde for garasje/carport 3 meter, målt ved innkjøring. Maksimal gesimshøyde for øvrig er 4 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

B1-B9, B21-B22, B27 og B33-B35

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA. Innenfor feltene kan det maksimalt bygges 68 boenheter.

B10

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 40 %-BYA. Bygninger skal ha en avstand til nabogrense på minst 1 meter.

B11-B13, B20

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA. Bygninger skal ha en avstand til nabogrense på minst 2 meter. I felt B20 skal bygninger ha en avstand til nabogrense på B23 på minst 4 meter.

B14, B17-18

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA. I B14 skal bygninger ha en avstand til nabogrense på minst 1 meter.

B15

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 35 %-BYA. Bygninger skal ha en avstand til nabogrense på minst 1 meter.

B19, B23-B26, B28-B31, B36

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt:

B19, B26, B31:	30 %-BRA
B23, B28-B30:	250 m ² BRA
B24-B25:	220 m ² BRA
B36:	40 %-BYA

B37-B59, B62-B64, B103-B107

I feltene kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt:

B37:	40 %-BYA
B38-B59, B62-B64, B107:	100 m ² BYA
B103-B106:	90 m ² BYA

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Alle bygninger skal ha saltak med vinkler mellom 22 og 45 grader.

Det er ikke tillatt å oppføre garasjer eller biloppstillingsplasser.

B67

I feltet kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 140 m² BRA.

B67 kan maksimalt deles i 8 tomter.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak på mellom 20 og 30 grader.

Det er ikke tillatt å oppføre garasje/carport.

B68-B73, B79, B108-B109

I feltene kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt:

B68-B73, B108-B109: 35 %-BYA

B79: 30 %-BYA

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Alle bygninger skal ha saltak med vinkler mellom 22 og 45 grader.

Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene, eventuelt som carport. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Garasje i underetasje kan tillates hvor terrenget gjør dette naturlig.

B74-B78

I feltene kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 300 m² BRA. Minste netto tomteareal for B74 og B75 er 700 m².

For B74, B75a, B76b og B77a er maksimal mønehøyde for boligbebyggelse 7 meter. For B75b, B76a, B77b og B78 er maksimal mønehøyde for boligbebyggelse 8 meter. Maksimal gesimshøyde for alle felt er 4,5 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal plasseres som vist på plankartet. I B75a og B75b skal møneretningen være parallell med, eller vinkelrett på veien (hhv. Hubrosvingen og Falkeveien).

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m². Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

B110

I feltet kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 30 %-BYA.

Innenfor feltet kan det maksimalt bygges 12 boliger. Fradeling tillates ikke.

Boligbebyggelsen skal ha saltak eller flatt tak. For boliger med saltak er maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 8 meter. For boliger med flatt tak er maksimal gesimshøyde 6 meter. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

For frittliggende garasje, uthus o.l. med saltak er maksimal gesimshøyde 3 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med flate tak er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

Boligbebyggelse og garasje, uthus o.l. skal ha samme takform.

§ 3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse

B16

I feltet kan det oppføres firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt 35 %-BYA. Maksimal mønehøyde er 8 meter og maksimal gesimshøyde er 6 meter. Alle bygninger ha saltak mellom 18 og 45 grader.

B60-B61, B80-102

I feltene kan det oppføres kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg. Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt:
B60-B61, B80-B83, B91-102: 100 m² BYA
B84-B90: 90 m² BYA
Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Alle bygninger skal ha saltak med vinkler mellom 22 og 45 grader. Det er ikke tillatt å oppføre garasjer eller biloppstillingsplasser.

B65

I feltet kan det oppføres firemannsboliger og lavblokkbebyggelse, med tilhørende anlegg. Tillat bebygd areal for den enkelte tomt: 30 %-BYA. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 20 og 30 grader. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 10 meter. Det er ikke tillatt å oppføre garasjer eller biloppstillingsplasser.

B66

I feltet kan det oppføres firemannsboliger, med tilhørende anlegg. Tillat bebygd areal for den enkelte tomt: 30 %-BYA. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 20 og 30 grader. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Det er ikke tillatt å oppføre garasjer eller biloppstillingsplasser.

B111

I feltet kan det oppføres fire- eller seksmannsboliger, maksimalt 12 boenheter, med tilhørende anlegg. I sydvestre hjørne av byggeområdet skal det etableres en lekeplass/fellesområde på 250m². Parkeringsplasser må løses innenfor B111.

§ 4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

B32

I feltet kan det oppføres terrasserte boliganlegg i inntil fire etasjer med tilhørende anlegg.

Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt er 40 %-BRA.

Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 og 45 grader. Maksimal gesimshøyde på oversiden av bygningene er 6 meter.

§ 5 Samferdselsanlegg

Ved bygging av gang- og sykkelvei GS12, GS20, GS28, GS29, fortau/sykkelfelt FT2/SF2 og parkeringsplass P16 skal matjordlaget flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer som beskrevet i matjordplanen datert 08.04.21. Matjordplanen skal følges som metode for gjennomføring av flyttingen.

Følgende samferdselsanlegg med tilhørende veigrunn skal være offentlige:

- Kjøreveiene V1-V11 og V13-V14
- Fortau FT1-FT2
- Sykkelfelt SF1-SF2
- Holdeplassene H1-H9
- Gang- og sykkelveiene GS1-GS36, GS63 og GS65-GS66

Kjøreveien V12 med tilhørende veigrunn skal være felles for boligeiendommene i B110.

Kjøreveien V15 med tilhørende veigrunn skal være felles for boligeiendommene i B32.

Kjøreveien V16 med tilhørende veigrunn skal være felles for boligeiendommene i B65-B67.

Kjøreveien V17 med tilhørende veigrunn skal være felles for boligeiendommene 132/942 og 132/943.

Gang- og sykkelveiene GS37-GS62 og GS64 med tilhørende veigrunn skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73 og B79-B107.

§ 6 Parkering

I områdene kan det opparbeides parkeringsplasser, garasjer/garasjeanlegg og carporter med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter.

Parkeringsplassene P1-P5, P9-P16, P20, P22 og P23 skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73 og B79-B107. P21 skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73 og B79-B107.

Parkeringsplassene P6-P8 skal være felles for boligeiendommene i B65 og B66.

Parkeringsplassene P17-P19 skal være felles for boligeiendommene i B19, B23-B26 og B28-B32.

§ 7 Grøntstruktur

Nettstasjoner og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates innenfor områdene.

I parkområdet GP kan det anlegges parsellhager.

Frrområdene G1-G9, G11-G15, G44-G45 og G50 og turveiene TV1-TV2 skal være offentlige.

Frrområdene G10, G16-G43, G47-G49, G52-G53, parkområdet GP, turvei TV3 og naturområdene NT1-NT2 skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73, B79-B107 og B111.

Frrområdet G51 skal være felles for B1-B9, B21-B22, B27 og B33-B35.

Uteoppholdsarealet UT1 skal være felles for B65.

§ 8 Lekeplass

Det skal etableres en sandlekeplass innenfor hvert av feltene B2, B4, B21 og B34/B35.

LEK2-LEK4, LEK6-LEK7, LEK9-LEK10, LEK12, LEK15, LEK17-LEK20 skal være sandlekeplasser.

LEK1, LEK5, LEK8, LEK11, LEK 14 og LEK16 skal være kvartalslekeplasser.

LEK13 skal være et større lekefelt.

LEK1-LEK2, LEK15-LEK16 og areal for sandlekeplass i B2, B4, B21 og B34/B35 skal være felles for alle boligeiendommene i B1-B17, B21-B22, B27 og B33-B35.

LEK3-LEK4 skal være felles for boligeiendommene i B18-20, B23-B26, B28-B32.

LEK11 skal være felles for boligeiendommene i B74-B78.

LEK14 skal være felles for boligeiendommene i B108-B109.

LEK17 skal være felles for boligeiendommene i B65-B67.

LEK5-LEK10, LEK12-LEK13 og LEK18-LEK20 skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73 og B79-B107.

§ 9 Landbruk

L1-L4 skal benyttes til landbruksformål.

§ 10 Renovasjonsanlegg

I R1-R7 kan det oppføres felles renovasjonsanlegg.

Områdene skal være felles for boligeiendommene i B36-B64, B68-B73 og B79-B107.

§ 11 Kommunaltekniske anlegg

I BKV1 kan det oppføres vanntårn med tilhørende anlegg.

I BKV2 kan det oppføres trykkforsterker med tilhørende anlegg.

I BKV3 kan det oppføres vann- og avløpsanlegg/teknisk infrastruktur under bakken. Det tillates ikke bygg og anlegg over bakken.

Områdene skal være offentlige.

§ 12 Midlertidig anleggsområde

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av tilhørende gang- og sykkelvei/fortau/sykkelfelt. Når anlegget er ferdig opparbeidet skal området tilbakeføres til regulert formål.

§ 13 Hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssone H730 gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

§ 14 Hensynssone – Bevaring naturmiljø

Hule eiker, både levende og døde, markert med hensynssone H560 skal bevares. Det tillates ikke oppført anlegg av noe slag innenfor områdene. Grunnen skal ikke bearbeides eller utsettes for kjøring o.l. slik at røtter skades. Død ved skal legges igjen i nærområdet.

Innenfor H560_5 skal hule eiker bevares uten tekniske inngrep. Dette gjelder også døde trær. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold. Eiker kan fristilles.

§ 15 Hensynssone – Frisikt

Innenfor hensynssone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 16 Hensynssone – Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H370 ligger høyspenningsanlegg som båndlegger bruken av arealene etter el-tilsynsloven.

§ 17 Hensynssone – Flomfare

Innenfor hensynssone H320 tillates kun tiltak som kan tåle tidvis oversvømmelse.