

Boliger Son golf – Detaljregulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 11.11.2013

Mindre endring (1) av plansjefen 09.03.2023 (justering av veiareal og rekkefølgebestemmelser)

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Det skal ikke gis byggetillatelse før gang- og sykkelvei o_GS1- GS3 er ferdig opparbeidet.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er ferdig opparbeidet:

- Utomhusarealer med lekeplass.
- Fortau f_FT1.
- Vei o_V1 og f_V2
- Gårdsdam er sikret

Støy

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-1442 (2012) Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442 (2012) Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerpning av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 5.

Tillegg til generelle krav til parkeringsplasser:

Parkeringsplasser skal utformes i henhold til kapittel B.3.3 i håndbok 017 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen mai 2008. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser og noen parkeringsplasser skal ha lademuligheter for elektriske biler.

Utomhusplan

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele området, som også viser belysning og overvannshåndtering.

§ 2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse

I området kan det oppføres tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg. Det skal settes av minimum 50 kvm lekeareal pr boenhet. Maksimal mønehøyde er 9,5 meter og maksimal gesimshøyde 7,5 meter. Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate skal ikke medregnes i gesimshøyden. Bebygd areal % - BYA=28 % BYA for hele feltet samlet.

Bygningene skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Det tillates ikke reflekterende takmaterialer, herunder glasert takstein.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per boenhet innenfor området.

Lekearealene skal legges spesielt til rette for små barns behov. Lekeplassen skal minst utstyres med huskestativ, lekestativ med klatremuligheter og sklie, sandkasse, bord og benker. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

§ 3 Golfbane

G1-4 skal fungere som tilleggsareal til omkringliggende golfbane. Reguleringsbestemmelser for planID 0110 skal gjelde for Golf1-4.

§ 4 Andre idrettsanlegg

Innenfor AI1 tillates oppført bygg for kontor, klubbhus, kafeteria, salg av golfrelaterte varer, maskinhus, verksted og garasje for maskiner knyttet til driften av golfanlegget. Bebygd areal % - BYA=28 % BYA. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde 7 meter.

Innenfor byggeområde AI2 tillates oppført lette konstruksjoner som takoverbygg o.l for utendørs arrangementer. Bebygd areal % -BYA=15 %. Maksimal mønehøyde er 5 meter.

§ 5 Grøntstruktur

Området for grøntstruktur skal fungere som innsynsdempende skjerm mot P og skal beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

§6 Naturvernområde

Formålet med N1 er å ta vare på rik edelauskog og gårdsdam med omkringliggende natur.

Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes. Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Planting og såing tillates ikke. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Opplistingen er ikke uttømmende. Svartelistede planter tillates fjernet.

§ 7 Veg

Kjøreveg o_V1 og gang- og sykkelvei o_GS1-3, med tilhørende veggrunn skal være offentlig.

Kjøreveg f_V1, og fortau f_FT1, med tilhørende veggrunn skal være felles for eiendommene gnr 152, bnr. 144 og området BK1.

§ 8 Parkeringsanlegg

P1 skal nyttes som parkeringsareal for Son Golfbane, og gjesteparkering for BK1 Arealet skal opparbeides med fast dekke hvor parkeringsplasser skal være oppmerket. Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte mellom parkeringsplassen og felles avkjørsel fV2.

§ 9 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen 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 som ikke hindrer sikten kan tillates.