

Reguleringsplan for eiendommen gnr. 56 bnr. 4 i Skaun kommune

RETTSLIG BINDENDE BESTEMMELSER UTARBEIDET I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26

Vedtatt av Skaun kommunestyre 24.03.2010 og 06.10.2010. Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 05.09.07, sist revidert 08.07.2009

1 Planområdet.

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål.

Området er regulert til:

- Bygeområder.
- Off. trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder.

3 Bygeområde. Boliger med tilhørende anlegg.

- 3.1 Innenfor områdene er det tillatt å føre opp boliger med gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak/valmtak, og materialvalg form og farge skal tilpasses bebyggelsen i strøket. Boligene kan ha kjeller.
- 3.2 Garasjer kan føres opp med rafthøyde inntil 2,5m og mønehøyde inntil 3,5 m for enkeltgarasje og mønehøyde 4,5 m for dobbelgarasje, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 3.3 Plassering av bolighus for de enkelte ubebygde tomter som det framgår av plankartet er kun veiledende. Bygningsmyndighetene kan bestemme annen plassering innenfor de fastsatte byggegrenser og etter øvrige bestemmelser om avstander i plan- og bygningsloven.
- 3.4 Tillatt utnyttelsesgrad er % BYA = 25 % for alle tomtene innenfor feltet. Bebygd areal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940 og gjeldende teknisk forskrift.
- 3.5 Ved plassering av bygninger og utforming av den ubebygde del av tomten skal det sørges for at det avsettes areal for adkomst og minst to parkeringsplasser pr. bolig hvorav den ene kan være garasjeplass. I tillegg skal det for hver tomt avsettes areal for tilfredsstillende opphold i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn.

4 Spesialområder. Frisiktsone ved veg.

- 4.1 Innenfor områder for frisiktsoner kan det ikke plasseres konstruksjoner som hindrer den frie sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående hinder med diameter mindre enn 30 cm kan tillates stående innenfor frisiktsonen.

5 Spesialområder. Privat parkeringsplass.

- 5.1 I området ved tomt nr. 7 er det avsatt et areal for å sikre eldre avtale om parkering/atkomst for hytte på eiendommen 56/21 beliggende like nord for planområdet.

6 Fellesområder - felles avkjørsel - generelt.

- 6.1 Alle felles veger skal legges slik i terrenget slik at skjæringer og fyllinger blir minst mulige. Skjæringer/fyllinger som går ut over areal avsatt til felles vegformål i planen skal kunne utformes som en del av vegkroppen innenfor tilstøtende tomteareal. Det skal ved utparsellering og tomtesalg tas inn bestemmelser/heftelser om dette i det enkelte skjøte. Det samme gjelder fellesskapets adgang til om nødvendig i snørike vintre å kunne lagre snø på tilstøtende tomter utenfor vegarealet ved ordinær brøyting. I skjøtene må også tas inn bestemmelser om at tomteeiere ved oppsetting av gjerder mot veg selv skal være ansvarlige for at plassering og utforming av gjerdene tåler vintervedlikeholdet.

7 Fellesområder - felles avkjørsel – veg 1.

- 7.1 Veg 1 vist på plankartet skal være felles adkomst for alle nye boliger slik det framgår av plankartet. I tillegg skal vegen være felles adkomst også for eksisterende eiendommer nord for feltet som i dag benytter vegen som adkomst.
- 7.2 Veg 2 vist på plankartet skal være felles adkomst for eksisterende og framtidige boliger innenfor feltene A, B og C.
- 7.3 Veg 3 vist på plankartet skal være felles adkomst for framtidige boligeiendommer innenfor felt D.
- 7.4 Vegene 4 og 5 vist på plankartet skal være felles adkomst for framtidige boliger på tomtene 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 15 som vist på plankartet. Disse vegene gir samtidig gangadkomst for barn i området fram til lekeplass.

8 Fellesområder. Felles gangareal.

- 8.1 Mellom boligtomtene 4 og 5 er det regulert en gangveg som skal være felles gangareal for boligeiendommene 4, 5 og 6 fram til felles lekeareal.

9 Fellesområder - felles lekeareal for barn.

- 9.1 På plankartet er vist to areal avsatt til felles lekeareal for barn. Arealene er fellesområder for alle nye og eks. boliger innenfor planområdet. Areal for barn i sandkassealder forutsettes å være ivaretatt innenfor hver enkelt tomt.
- 9.2 Innenfor området avsatt til lekeplass tillates oppført lekeapparater og mindre, lette bygningskonstruksjoner. Lekeapparatene skal være forsvarlig bygget og festet og skal godkjennes av kommunen før oppsetting.
- 9.3 Deler av lekearealene kan om vinteren benyttes som lagerplass for snø.
- 9.4 Lekearealene tillates gjerdet inn.

10 Fellesområder - felles grøntanlegg.

- 10.1 Innenfor området er avsatt et større felles grøntareal. Området er forutsatt benyttet til park, lek og fritidsaktiviteter og er felles for alle boliger innenfor planområdet.
- 10.2 Felles grøntanlegg kan sikres med gjerde mot riksvegen.

11 Vann- og avløpsanlegg.

- 11.1 Vannforsyning forutsettes løst ved boring innenfor eller på grunneiers eiendom like utenfor boligfeltet. Plassering av borehull og event. vannrenseanlegg må være klarlagt før opparbeidelse av feltet tar til.
- 11.2 Avløpsvann fra boligfeltet forutsettes renset i eget renseanlegg. Et slikt anlegg kan plasseres innenfor område avsatt til felles grøntanlegg. Anlegget skal gjerdes inn eller sikres for uvedkommende på annen måte. Alternativ plassering kan vurderes,

men plassering må bestemmes og godkjennes av kommunen før utbygging av feltet tar til.

12 Rekkefølgebestemmelser.

- 12.1 Det skal etableres busslomme på hver side av Rv 709 med totalt 3 lyspunkter før midlertidig brukstillatelse av boliger gis.
- 12.2 Det skal lages gangfelt langs Rv 709 fram til busslomme før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger gis.
- 12.3 Vannkvalitet må være godkjent av mattilsynet før igangsettingstillatelse for boliger gis.
- 12.4 Før igangsettingstillatelse av boliger gis skal lekeplassene være planert og tilsådd.
- 12.5 Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en utbyggingsavtale mellom Skaun kommune og utbygger(ne) som bl.a. avklarer framtidig bygging av gang/sykkelveg fram til krysset RV 708/709.
- 12.6 Før tomtene kan fradeles må det foreligge godkjent privatavløpsplan med søknad om utslippstillatelse.

Skaun 02.01.11
Jon P. Huseby.

