



Detaljreguleringsplan for UTVIDING AV MOGRENDA BUSTADFELT

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
2013002		07.05.2020	Stad kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2013002-001, sist revidert 21.12.2018.

§1. – GYLDIGHEITSSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§3. – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

3.1. BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadar
- Leikeplass
- Renovasjon
-

3.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Anna veggrunn – teknisk anlegg
- Gangveg

3.3. GRØNTSTRUKTUR

- Naturområde

3.4. OMSYNSSONER

- Frisikt
- Støysone
 - o Raud støysone H_210
 - o Gul støysone H_220

§4. – AREALBRUK

4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1.1 Bustadområde B1, B2 og B3:

- a) I område B1 kan det settast opp eitt bustadbygg per tomt med 2 eller 4 bueiningar per bygg, samt tilhøyrande garasje, bod og liknande. Bustadbygg skal maksimalt ha 2 etasjar.
- b) I område B2_1-B2_4 kan det settast opp eitt bustadbygg per tomt med inntil 2 bueiningar per bygg, samt tilhøyrande garasje, bod og liknande. Bustadbygg skal maksimalt ha 1,5 etasjar.
- c) I område merka B3 kan det byggast einebustadar med inntil 2 etasjar, samt tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande.
- d) Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Mønehøgde skal ikkje overstige 9,5m over gjennomsnittleg planert terreng.
- e) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate bebygd areal" (BYA) slik:

Område B1	Max %-BYA	= 40 %
Område B2_1-B2_4	Max %-BYA	= 30 %
Område B3	Max %-BYA	= 30 %

Sjå elles plankartet vedkomande %-BYA for dei enkelte områda.

- f) Bustadane skal ikkje ha kjellar.
- g) Bustadar skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på kartet.
- h) Kvar bueining skal ha 1,5 parkeringsplassar på tomta. Anten som garasje, carport eller biloppstillingsplass.
- i) Garasjar skal byggast inntil 1,5 etasje og ikkje ha gesimshøgde høgare enn 4 m og mønehøgde ikkje over 6 m. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Om det er naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal. Garasjar kan oppførast inntil tomtegrensa der det er felles avkøyrsløse for fleire tomter. Tenkt plassering av parkering/garasje skal visast i byggesøknad.
- j) Bueiningane skal så langt som råd tilretteleggast for universell utforming.
- k) Det skal leggast særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemma fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.
- l) Det skal dokumenterast at grenseverdien for:
 - Innestøy (55 dBa) for nye bustadar ikkje vert overskriden.
 - Støy (55 dBa) ved uteplassar ikkje vert overskriden. Uteplassar skal leggast på stille side av bygg og skjermast mot støy.
- m) Bustadar skal prosjekterast og utførast med radonførebyggande tiltak
- n) Det kan byggast inntil 35 bueiningar innanfor planområdet.

4.1.2 Leikeplass

Det skal opparbeidast felles leikeplass som vist på plankartet.

-Leikeplassen skal gjerdast inne.

-Det skal tilretteleggast for universell utforming av leikeplassen.

4.1.3 Renovasjon

Som vist på plankartet skal det opparbeidast eit areal for felles henteplass for avfall.

4.2. – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Felles køyreveg

I felles trafikkområde skal det byggjast:

- Adkomstvegar som vist på plankartet.
 - o To køyrefelt med totalt 4 m breidde, samt skulder på 0,25 m.
 - o På kvar side av vegen skal settast av 1 m til grøfter, snølagring etc.
 - o I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar.
- Felles gangvegar skal opparbeidast som vist på plankartet.
 - o Breidde 3 m.
 - o Gangveg ut til Leivdalsvegen kan nyttast som køyrbar tilkomst til tomt mot nord.

Det skal så langt det er mogleg, tilretteleggast for universell utforming på stigningsforhold på alle vegar og gangvegar i planområdet.

4.3. – GRØNTSTRUKTUR

4.3.1 Naturområde

- Nyttast som eit vegetasjonsskille og snølagring mellom Hjelletunet og Mogrenda.
- Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad ivaretakast.

4.4. – OMSYNSSONER

4.4.1 Frisikt

- Frisiktsoner for vegkryss skal ha dimensjonane 4x24. Gangvegar skal ha 3x15
- I frisiktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantering o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

§5. – FELLESFØRESEGNER

5.1. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Leikeplass skal vere gjerda inne og ferdig planert før ferdigattest vert gitt.
- b) Nødvendige vegar skal vere ferdigstilte ved bruksløyve.

5.2. UTBYGGINGSAVTALE

Ev. utbyggingsavtalar skal avklarast i lag med Eid kommune før igangsettingstillatelse vert gitt.

5.3. VEGSYSTEM

Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

5.4. TERRENGBEHANDLING

Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. I tilfelle der det førekjem utgravne massar skal desse leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande.

5.5. VEGETASJON

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. I samband med anleggsarbeid bør vegetasjonen som kan bevarast, skjermast mot fysiske øydeleggingar. Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon. Vegetasjon som kan medføre fare for omgjevnadane må fjernast.

5.6. KULTURMINNE

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvarret ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

5.7. VA

Overvatn skal handterast internt i feltet. Offentleg avløpsnett kan nyttast dersom det har kapasitet til det. Overvassnettet skal ta høgde for framtidig auke i nedbørsmengdene.

Alfred Bjørlo
- ordførar -

Åslaug Krogsæter
- kommunedirektør -