


# Reguleringsplan Aunevegen 57

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 2023005

Saksnummer 2023/1320

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato:	Revisjon:			
Dato:	Revisjon:			
Dato:	Revisjon:			
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>				
Sluttbehandling kommunestyret		24/124	03.10.2024	AR
Sluttbehandling utvalg for bygg- og arealplansaker (BYAR)		24/61	17.09.2024	AR
Offentlig ettersyn fra 29.04.2024 til 17.06.2024				
1.gangs behandling		24/19	23.04.2024	AR
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			12.05.2023	JL
Oppstartsmøte			05.05.2023	JL
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	 <b>Ing. Jorleif Lian AS</b> www.lianas.no			SIGN

## 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av tre eneboliger med ev. utleie-leiligheter på Aunevegen 57.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- a) *Det skal med byggesøknaden innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsarealer, lekeplass, avkjørsler, gangareal, parkering, støyskjerm, sikringsgjerde, avfall og vegetasjon. Planen skal vise framtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.*
- b) *Uteareal skal tilrettelegges med universell utforming.*
- c) *Situasjonsplan med terrenghøyder og høyder på hus skal ta høyde for at det kan komme flomvann langs Aunevegen. Hvis det tillates flomvann gjennom tomten skal det lages en marksikringsplan for planområdet.*
- d) *Området tilrettelegges med tanke på nedgraving av vann, avløp, el- og telekommunikasjon.*
- e) *Dersom man ved opparbeidelse av planområdet finner grunnmasser som kan tenkes å inneholde forurensende stoffer som skaper miljø og helsefare, må man stoppe opparbeidingen og undersøke området nærmere ved en miljøteknisk undersøkelse.*
- f) *Bygge- og anleggsarbeider kan bare foregå mellom kl. 07:00 – 19:00 og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået på dagtid ved fasade på nabohus skal ikke overstige 60 dB(A) beregnet som  $L_{pAeq12}$  (Gjennomsnittlig støynivå over 12 timer uten straffetillegg)*
- g) *Medfølgende byggesøknad for støyskjerm og for boliger, skal det være med en faglig vurdering som viser at kravene i T-1442 overholdes med grunnlag i Støyutredning datert 30. november 2018 fra Multiconsult. Kan det ikke vises at støykravene overholdes med en slik vurdering skal det medfølge en ny støyutredning.*
- h) *Alle boliger skal ha stille side iht. T1442/2021. Lekeplass og annet areal beregnet for personopphold skal ha et støynivå <55 dB(A) iht. T1442/2021.*
- i) *Ved generende støv i anleggsfasen skal tiltakshaver gjennomføre avbøtende tiltak iht. T1520.*
- j) *Tiltakshaver har utbyggingsplikt for planlagt VAO-systemer i godkjent VAO-plan.*
- k) *Byggegrense mot 280/23, 280/154 og 280/135 skal være 1 m fra eiendomsgrense.*
- l) *Overvannsledning og avløpsledning skal ligge i eiendomsgrensa mellom B2 og B3.*
- m) *Byggegrense mellom B2 og B3 skal være 4 m fra eiendomsgrense i hver retning.*
- n) *Hvis det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B1,B2,B3

- a) I området kan det oppføres eneboliger, ev. med mulighet for utleiedel.
- b) Bolig kan utføres med inntil to etasjer pluss kjeller under terreng.
- c) Maksimal 40 % utnyttingsgrad i %BYA.
- d) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 574 m.o.h. på B1 og 572 m.o.h. på B2 og B3
- e) For hver tomt skal det følge minst 60 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Fellesarealer, arealer på terrasse/balkong samt på lekeplass inngår i beregning av uteoppholdsarealet.
- f) Det skal opparbeides en felles lekeplass på minst 90 m<sup>2</sup>. Dette arealet inngår i lekeareal på 60 m<sup>2</sup> pr. tomt.
- g) Leiligheter på første plan skal være tilgjengelig boenhet.
- h) Det skal være minst en overbygd parkeringsplass pr. felt.
- i) Vann, avløp og overvannshåndtering skal følge VAO-plan som medfølger reguleringsplan.
- j) Nedbør på eiendommen skal infiltreres i grunnen når forholdene ligger til rette for det.
- k) Alle bygg skal ha stille side og minst ett soverom mot stille side for alle boenheter.
- l) På hver enkelt tomt er det påkoblingsplikt for vann og avløp.
- m) Tiltak for å redusere energiforbruk skal vurderes i byggesøknad.
- n) Anlegg for klimavennlig produksjon av energi skal vurderes i byggesøknad.
- o) Hus, garasjer og ev. andre brannobjekter som plasseres nærmere eiendomsgrensa enn 4 m skal brannprosjekteres på en slik måte at plassering nær tomtegrensa ikke er til hinder for framtidig utnytting av gnr/bnr 280/23, 280/154 og 280/135.
- p) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55dB-65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (<55dB). Støynivå på balkonger skal ikke overstige L<sub>DEN</sub> 55 dB.
- q) Felles renovasjonsløsning skal benyttes.
- r) Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- s) Hvis montert solcelleanlegg skal dette monteres iht. NEK 400 eller annen standard med tilsvarende sikkerhetsnivå.
- t) Brannfarlig gass må ikke lagres i kjeller og/eller loft.

#### Bebyggelse og anlegg, felt B1

- Det skal settes av plass til 3 biler og 4 sykler.

#### Bebyggelse og anlegg, felt B2 og B3

- *Det skal settes av plass til 2 biler og 4 sykler på hver tomt.*
- *Takform skal være lik for B2 og B3.*
- *Utforming av bygg B2 og B3 skal gjøres slik at de passer godt sammen.*

#### Renovasjonsanlegg, felt RA1

- *Det lages felles renovasjonsløsning for tomt B1,B2 og B3 på felt BRE.*
- *Bygninger og anlegg brann-prosjekteres, for å ikke legge begrensninger på vanlig bruk av naboeiendommer.*
- *Areal skal være fellesareal for tomt B1,B2 og B3.*

#### Lekeplass, felt LEK1

- *Lekeplass skal ha minimum areal på 90 m<sup>2</sup>.*
- *Lekeplass skal være fellesareal for felt B1,B2 og B3.*
- *Tilrettelagte arealer for lek skal utformes iht. prinsipper om universell utforming.*
- *Lekeplass skal ha støynivå mindre enn  $L_{DEN} = 55$  dB(A) iht. T1442/2021.*

#### Sikringsgjerde, felt AVG1

- *Sikringsgjerde skal tilsluttes støyskjerming i begge ender.*
- *Sikringsgjerde etableres i eiendomsgrensa*

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt V1 og AVG1 Veg

- *Vei og parkering skal utformes iht. prinsipper om universell utforming.*
- *Vei skal ha større fall enn 1:10.*
- *Veien skal ikke brukes til parkering utover tid for av og påstigning.*

#### AVG1

- *Sikringsgjerde skal være minst 1,5 m høyt*
- *Sikringsgjerde skal tilknyttes tilstøtende støyskjermer/sikringsgjerder.*

#### Vann og avløp

- *Alle boliger skal knyttes til offentlig vann og avløp.*

#### Strøm

- *Strømforsyning skal gå i bakken.*

#### Støyskjerm, felt SBK1

- *Det skal etableres støyskjerm mot RV 70 på det arealet som er vist som SBK1 på plankartet.*
- *Høyde på topp skjerm, plassering av hus i forhold til avstand fra støyskjerm og høyde skal være iht. detaljert støyberegning, alternativt ny støyberegning som tar hensyn til byggenes plassering og høyde i byggesøknad.*
- *Støyskjerming skal gi tilfredsstillende støyforhold for uteområder og boliger etter veileder T1442/2021.*
- *Areal for støyskjerm eies av nærmeste bolig.*

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- Frisiktsonen i begge retninger skal være 4\*24 m.
- I område for fri-sikt tillates ikke objekter eller vegetasjon høyere enn 0,5 m.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før igangsettingstillatelse (Alle felt)

- Situasjonsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
- Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

### 5.2 Før bebyggelse midlertidig brukstillatelse (Alle felt)

- Støyskjerming skal være på plass før midlertidig brukstillatelse gis.

### 5.2 Før ferdigattest (Alle felt)

- Støyskjerming skal være på plass før ferdigattest gis.
- Sikringsgjerde mot tilstøtende støyskjermer i nord-vest og sør-øst skal være på plass med minimum høyde 1,5 m før ferdigattest gis.
- Støyreducerende tiltak gitt av støyberegninger skal være gjennomført i fasader og balkonger før ferdigattest gis for aktuelt hus.
- Aktuell bolig skal være tilkoblet offentlig vann og avløp før ferdigattest gis.
- Utearealene for aktuell tomt skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

### 5.3 Rekkefølge i tid (Alle felt)

- *Vei og VAO-anlegg for gitt hus ferdigstilles før det gis ferdigattest.*
- *Areal for lekeplass ferdigstilles før det gis ferdigattest på noen hus. Planering er tilstrekkelig.*