

## Reguleringsplan for Saltnesveien 252

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 3017 2019 01

Saksnummer 18/1680

### 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å tilrettelegge for fortetning med boligbyggelse på eksisterende fritidseiendom. I tillegg tilrettelegger den for ny adkomstvei via Liljeveien og snumulighet for renovasjonsbil.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
  - Ny bebyggelse skal inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv og mot øvrig bebyggelse.
  - Overvann skal håndteres på egen eiendom.
- Byggegrenser mot vei og naboeiendommer er vist på plankartet (§ 12-7 nr. 2).
  - Trafo/ nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrensen, med minste avstand 1m til nabogrense. Rundt trafo/ nettstasjon er det 5m byggegrense.
  - Garasje/ carport under 50kvm BYA kan plasseres utenfor byggegrensen, med minste avstand 1m til nabogrense. Dette gjelder ikke mot trafo/ nettstasjon.
  - Ved plassering av garasje mot vei og vendehammer gjelder følgende:
    - Garasje med innkjøring parallelt med veien skal plasseres 2m fra veikant.
    - Garasje med innkjøring vinkelrett på veien skal plasseres 5,5m fra veikant.
- Kulturminner. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Grad av utnytting skal ikke overstige 25% BYA for hver tomt. (§ 12-7 nr. 1)
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
  - Hver enhet skal ha tilgang på private utearealer på min 100kvm.
    - Maks helning på arealet medregnet i MUA 1:3.
    - Arealet skal være sammenhengende og ikke smalere enn 7m.
    - Arealet kan være en del av platting/ terrasse på bakkeplan.
  - Parkering:
    - Til hver enhet skal det avsettes 2 parkeringsplasser. Disse medregnes i BYA med 18kvm om de plasseres på mark.
  - Renovasjon:
    - Det skal avsettes plass til utstyr for renovasjon iht. kommunens renovasjonstekniske avfallsnorm.
- Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen) (§ 12-7 nr. 12)
  - Situasjonkart skal bl. a vise:
    - Bebyggelse, herunder garasje selv om den ikke oppføres med boligene.
    - Parkering og snumulighet på egen grunn.
    - Renovasjonsteknisk løsning.
    - Plassering og utstrekning av utearealer.
- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Bebyggelsen tillates oppført som enebolig og tomannsbolig.
  - Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 7,5m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak og flatetak skal høydene ikke overstige 7,5m på høyeste punkt på taket.
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
  1. Felt B1 tillates bebygd med tre enheter.

### 3.2 Vei V (§ 12-5 nr. 2)

Vei V skal være felles adkomstvei for følgende eiendommer; Gnr/ Bnr: 93/197, 19/201, 93/290, 93/195, 93/194, 93/477 og for eventuelt andre fremtidige boligeiendommer der det er ønskelig, eller veimyndigheten setter krav om det.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
  - Krav til opparbeidingen og utforming av adkomstvei skal være iht. Statens Vegvesens håndbok N100.
  - Krav til utforming av vendehammer/ snusirkel for renovasjon skal være iht. Movars Krav til kjørbar vei og snuhammer.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4))
  - Det skal etableres fysisk sperre mellom ny og eksisterende adkomstvei slik at gjennomkjøring hindres.
- Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)
  - Det skal til søknad om rammetillatelse utarbeides og vedlegges profil og snitt som viser stigningsforhold på adkomstveien og snuareal for renovasjonsbil.

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

---

### 4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

- Innenfor avmerker frisisiktsone skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.
- Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innenfor hensynssonen.

## 5. Rekkefølgebestemmelser for planområdet (§ 12-7 nr. 10)

---

### 5.1 Før opprettelse av eiendommer

- Før nye eiendommer kan opprettes skal det fremlegges utomhusplan som viser parkering, utearealer osv. på egen tomt.
- Nødvendige avtaler for etablering og vedlikehold av vei, vann og avløp skal foreligge.

### 5.2 Før rammetillatelse

- Nødvendige avtaler for etablering og vedlikehold av vei, vann og avløp skal foreligge.
- Det skal utarbeides og vedlegges profil og snitt som viser stigningsforhold på adkomstveien og snuareal for renovasjonsbil.
- Plan for fremlegging av vann- og avløpsledninger skal utarbeides og vedlegges.

#### **5.4 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B1**

- Felles adkomstvei V skal være opparbeidet.

#### **5.5 Før bebyggelse tas i bruk**

- Adkomstvei, bom og snumulighet for renovasjonsbil skal være ferdigstilt.
- Utearealer for lek og opphold skal være ferdigstilt. Dersom boligen er ferdig på vinterhalvåret tillates det at boligen tas i bruk, forutsatt at uteoppholdsarealet er ferdigstilt innen 1. juni påfølgende sommer.