

# **Forslag til reguleringsbestemmelser for: Plan nr. 3075, Terra Libera Økogrend, gbnr. 93/1,2 Skaarbu**

**Versjon 05.01.2010**

<b>PLANBEHANDLING ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVEN</b>	<b>DATO</b>
Varsel om oppstart av regulering	24.01.08
Første gangs behandling i regulering og kommunalteknikkutvalget	02.09.09
Utlagt til høring og offentlig ettersyn	12.09.09
Justert til andre gangs behandling	05.01.2010
Bystyrevedtak	
Kunngjøring av Bystyrevedtak	
Endringsdato etter klager	

## **§1 Generelt**

### **1. Avgrensning**

Reguleringsbestemmelsene gjelder reguleringsplanområdet vist på plankart i målestokk 1:1000, datert .....

### **2. Reguleringsformål**

Området innenfor reguleringsplanens avgrensning reguleres til følgende formål, i medhold av plan- og bygningsloven 2008:

- §12-5 pkt. 1 Bebyggelse og anlegg
- §12-5 pkt. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
- §12-5 pkt. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål
- §12-6 Hensynssoner

### **3. Planens intensjon**

Det avgrensede planområdet skal behandles som en helhet hvor målet er å legge til rette for utviklingen av en økologisk boligrend med felleshus. Området skal tilpasses landskap og natur. Boligene skal ha enkle naturbaserte løsninger når det gjelder materialbruk og innelima. Energibruken skal reduseres til et minimum, og det skal foretrekkes bruk av lokalt tilgjengelige fornybare energikilder. I tillegg vil det bli lagt vekt på arealeffektive boliger med en sosial profil.

### **4. Kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshvar og/eller ansvarshavende leder på stedet.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

### **1. Byggeområde**

Området BF og BK kan til sammen bygges med inntil 10 bolighus med en boenhet i hvert. I tillegg kan det bygges et felleshus med en boenhet på en mindre del av arealet.

I område BF tillates oppført inntil fem bolighus som frittliggende småhusbebyggelse.

I område BK tillates det konsentrert småhusbebyggelse pluss et felleshus.

Det tillates oppført uthus/verksted og drivhus på området med inntil 50m<sup>2</sup> BRA per enhet.

Det tillates ikke forurensende virksomhet knyttet til verkstedsaktivitet.

## **2. Utnyttelse**

Maksimum utnyttelse er 3000 m<sup>2</sup> BRA, inkludert felleshus og andre bygninger. Felleshus skal være maksimum 300 m<sup>2</sup> BYA. Bolighus kan maksimum være 250 m<sup>2</sup> BRA.

## **3. Bygningshøyde og estetikk**

Maksimum tillatt gesimshøyde er 7m, og maksimum mønehøyde er 9m.

Bebyggelse i samme byggeområde skal ha en harmonisk utforming, og materialbruk og farger skal gi en god visuell virkning.

## **4. Felles lekeplass**

Det skal opparbeides nærlekeplass for barn, med sand, benk og noe fast dekke. Lekeplassen skal være minimum 100 m<sup>2</sup>.

## **5. Situasjonsplan**

Før hvert av byggeområdene BF og BK bebygges, skal det foreligge en situasjonsplan av det aktuelle byggeområdet i målestokk 1: 1000 som viser områdets utnyttelse:

- Byggets plassering, kotehøyde møne/gesims og takform.
- Adkomst til bygget.

## **6. Krav ved utbygging**

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt: Strålingsfare radon, løsning vannforsyning, herunder tilfredsstillende brannvannsforsyning, avløpsløsning, energiforsyning m/energiregnskap, fremkommelig og trafikksikker adkomst.

## **7. Universell utforming**

Felleshuset og fellesarealene skal ha universell utforming.

## **8. Brannvannforsyning**

Bebyggelsen må til enhver tid ha tilstrekkelig tilgang til brannvannsforsyning i henhold til gjeldende retningslinjer for VIB (Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS).

# **§3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

## **1. Privat adkomstvei**

Ny vei til boligområdet anlegges som adkomstvei klasse A1 (veinormal Statens Vegvesen). Denne føres fram til planlagt øvre parkering ved framtidig felleshus. Intern vei på resten av området skal være kjørbare gang- og sykkelvei, dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy. De ulike veikategoriene er vist på plankartet.

## **2. Parkering**

Privat parkering for boligene samles på felles parkeringsareal utenfor boområdet, inntil 20 plasser. Det tillates oppført felles garasje/carport i dette området for inntil 10 av de faste plassene.

Det skal anlegges snuhammer i tilknytting til parkeringsarealet.

Det tillates et øvre parkeringsareal/biloppstillingsplasser i tilknytting til felleshus.

## **3 Avfall**

Avfallsorteringsstasjon på inntil 20 m<sup>2</sup> tillates ved veikryss adkomstvei/gårdsvei Skaarbu. Alternativt søkes plassering ved veikryss gårdsvei Skaarbu/kommunal vei.

## **§4 Landbruks-, natur- og friluftformål**

### **1. Felles Jordbruk/naturbasert aktivitet**

Området skal benyttes som naturområde eller felles dyrkbart område, evt. annen naturbasert aktivitet. Det kan tillates bebyggelse som har direkte tilknytting til landbruksaktivitet i form av mindre uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA og drivhus, totalt 300 m<sup>2</sup> BYA.

## **§5 Hensynssone**

### **1. Faresone**

Strømledning/luftspenn på 24000 V vises på kartet, med 20 meter bred hensynssone. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bebyggelse eller anlegg for lek.

## **§6 Rekkefølgebestemmelser**

### **1. Privat adkomstvei**

Adkomstveien skal senest være fullt opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til en femte bolig/boenhet eller fellesthus. Ved færre enheter tilates delvis opparbeidet vei med helårs brukbar veistandard. Standard på vei og snuplass må være tilpasset og dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy, i henhold til gjeldende retningslinjer for VIB (Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS).

### **2. Felles lekeplass**

Fellesanlegg lek skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til en femte bolig/boenhet eller fellesthus.