

Planident: 1547201007

Utarbeidet dato: 17.01.2011

Revidert dato: 11.06.12, 17.12.2013

Vedtatt i kommunestyret:

**REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN PÅ GID 1547/020/001 MED
TILHØRENDE EIENDOMMER I JULSUNDET,
AUKRA KOMMUNE**

"VOLLAN BOLIGOMRÅDE"

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge området til rette for boligbebyggelse, eneboliger **med utleie**.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. PBL. § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse, eneboliger **med utleie** (B1-5)
Lekeplass (felles)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (privat)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Tekniske bygg/konstruksjoner

GRØNNSTRUKTUR
Vegetasjonsskjerm

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
Jordbruksområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved *byggesøknad* for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det legges ved *situasjonsplan* for hele planområdet (Vollan). Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer for området skal gjøres i samråd med brannvernmyndighetene.

3.1.2 Ved *byggesøknad for den enkelte tomt* skal det legges ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise plassering av bygninger med møneretning, parkeringsplasser og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), og ev. støttemurer.

3.2 **Byggegrenser:** Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

3.3 **Terrenginngrep:** Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomta.

3.4 **Alternative energikilder:** Der det er lagt til rette for alternative energikilder som gass, fjernvarme etc. skal dette brukes.

3.5 **Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

3.6 **Estetikk:** Kommunen skal ved behandling av byggsaker sikre at bygga får en god form i seg selv og omgivelsene, og at bygga får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 **Private avtaler:** Etter at reguleringsbestemmelsene er sett i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

3.8 Detaljplan: Er bygge- og anleggstiltak som er hjemlet i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av plan, kan godkjenningen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse, eneboliger B1-5

4.1.1 Området avsettes til boligbebyggelse, eneboliger med utleie.

4.1.2 Max bebygd areal BYA på bolig er satt til 200 m². Biloppstillingsplass samt terrasse med høyde over 0,5 meter over terreng skal medregnes.

4.1.3 Bebyggelsen skal ikke ha høyere mønehøyde enn 9 meter over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå

4.1.4 Maks bebygd areal (BYA) for garasje er satt til 50 m², frittliggende eller sammenbygd med bolig. Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 meter fra gulv.

4.2 Lekeplass (felles)

4.2.1 Området avsettes til lekeplass

4.2.2 Lekeplassen er felles for alle beboerne innenfor planområdet og skal opparbeides og holdes ved like av disse.

4.2.3 Lekeplassen skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til alle brukergruppene blir ivaretatt.

4.2.4 På lekeområdet skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (privat)

5.1.1 Området avsettes til kjøreveg

5.1.2 Vegen er felles for tomtene B1, B2, B3, B4 og B5, samt at del fra riksveg og til gang- og sykkelveg også er felles for beboerne på gbnr. 19/1

5.1.3 Terrenginngrep i forbindelse med vegganlegg skal skje mest mulig skånsomt

5.2 Gang- og sykkelveg (offentlig)

5.2.1 Området avsettes til gang- og sykkelveg

5.2.2 Gang- og sykkelvegen skal også benyttes som atkomst til gbnr. 19/1, samt atkomst til driftsveg nord for planområdet. Atkomstvegen opp til boligområdet krysser også gang- og sykkelvegen.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.3.1 Området avsettes til annen veggrunn – tekniske anlegg

5.3.2 Området kan benyttes til teknisk infrastruktur

5.4 Tekniske bygg/konstruksjoner

Området omfattar eksisterande transformatorstasjon

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

- 6.1.1 Området avsettes til vegetasjonsskjerm
- 6.1.2 Området skal kun benyttes som avskjermingsone for vassdraget
- 6.2.2 Det er ikke tillatt med noen form for byggmessige tiltak i området

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

7.1 Jordbruksområde

- 7.1.1 Området avsettes til jordbruksområde

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 8.1.1 Området avsettes til friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 9 SIKRINGSSONE

9.1 Frisiktssone

- 9.1.1 Området er avsatt til frisiktssone.
- 9.1.2 Frisiktssone i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innefor frisiktssonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høytstammende tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§ 10 FARESONE

10.1 Flom- eller rasfare

- 10.1.1 Området er avsatt til faresone for flom eller rasfare.
- 10.1.2 Det tillates ingen form for byggmessige tiltak innenfor disse sonene, men ved dokumenterte avbøtende tiltak i en byggsøknad, kan kommunen friskmelde faresoneavmerkede områder.

REKKEFØLGEKRAV

- 11.1 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggeløyve for den enkelte tomt
- 11.2 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget
- 11.3 Lekeområde skal være ferdig utbygd før det gis brukstillatelse til den første oppførte boligen i planområdet.
- 11.4 Avbøtende tiltak (oppheving av terreng på sørsida og ledevoll på nordsida) vist på kart 02, side 4 og omtalt i NGI-rapport, datert 05.06.2012 skal gjennomføres såfremt tomteopparbeidelse utføres innenfor planområdet.

