

Plan nr. 1598

Reguleringsbestemmelser for Volleberg

Detaljregulering

Dato: 01.09.2023/ending etter høring - 28.12.2023

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

Fellesbestemmelser

Alle eksisterende bygninger innenfor planområdet er digitalisert. Disse vises i planen med linje «eksisterende bebyggelse som inngår i planen» og inngår med utnyttelse og plassering slik dette var på tidspunkt for vedtak av plan.

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse – BFS1-BFS21 (pbl § 12-5)

Det tillates ikke fradeling av nye tomter, etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterte ved vedtak av planen. Mindre grensejusteringer er tillatt.

BOLIGBEBYGGELSE

- a) Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det på hver tomt tillates oppføring av tilbygg på inntil 50 m² BYA innenfor planens byggegrenser.
- b) Tilbygget skal ha saltak eller valmtak og tilpasses hovedhusets arkitektur i form og takvinkel. Høyde på tilbygg skal ikke være høyere enn eksisterende bygnings gesims- og mønehøyder.
- c) Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann i tilsvarende utnyttelse (bebygd areal, utnyttelse, høyde og takvinkel).
- d) Ved gjenoppføring av bolig etter brann el.l. i fareområde H310_2 skal rasfare og eventuelle avbøtende tiltak vurderes og kartlegges av fagkyndig. Dette gjelder eiendommene gnr 575 bnr 101, 102, 106, 107, 108, 112 og 213.
- e) På Vollebergvegen 46 (575/279) kan det oppføres en enebolig med BYA = 150 m² og maks møne/gesimshøyde på kote 63,3/61,1. Boligen skal ha saltak eller valmtak.

GARASJER

- a) Det kan oppføres én garasje på hver eiendom med størrelse inntil 36 m² BYA.
- b) Garasjen kan være frittliggende eller sammenbygget med bolighuset.
- c) Garasjer skal ha saltak eller valmtak med takvinkel/takform og materialer tilpasset boligen.
- d) Maks. gesimshøyde er 2,5 meter og maks. mønehøyde er 4 meter.
- e) Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.
- f) Det tillates at garasjer oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.
- g) Garasjer kan oppføres utenfor byggegrense. Denne bestemmelse gjelder ikke mot fylkesveien.
- h) Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

BODER

- a) Det kan oppføres én bod/uthus på hver eiendom.
- b) Bod/uthus skal ha saltak og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 20 m².
- c) Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter.
- d) Bod/uthus kan oppføres utenfor byggegrense. Mot fylkesveien kan bod/uthus ikke oppføres utenfor byggegrense.

FORSTØTNINGSMURER (pbl §12-7)

- a) Forstøtningmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.
- b) Forstøtningmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Bebyggelse og anlegg – forretning/industri – BKB1 (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Innenfor området tillates lett industri, lager, håndverksbedrifter og/eller forretning. For forretning gjelder at dette må være for plasskrevende varer.
- b) Utvidelse av bygget kan skje innenfor byggegrense. Tillatt BYA er 750 m².
- c) Maks tillatt gesimshøyde er kote 31,8.

Bebyggelse og anlegg – kirke/annen religionsutøvelse bedehus – BR (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Området skal nyttes til religionsutøvelse.
- b) Utvidelse av bygget kan skje innenfor byggegrense og skal tilpasses eksisterende bygning i høyde, takform og materialbruk. Tillatt BYA er 550 m².

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr.2, pbl § 12-7)

Bruk av veigrunn.

Veiene o_SV1-5, o_SV7 og o_SV9-12 er offentlige.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3, pbl § 12-7)

- a) Eksisterende grønnstruktur skal bevares og skjøttes.
- b) Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- c) Feltene o_GF1-21 er offentlige friområder. Det kan etableres lekeplasser/ballbaner innenfor områdene.
- d) I o_GF15 tillates etablert utfartsparkering.
- e) Feltene o_GN1-2 er offentlige naturområder (grønne bufferarealer i bebyggelsen) som på grunn av rasfare ikke skal tilrettelegges for lek eller opphold.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Faresone ras- og skredfare (H310_1-5)

Sikkerhetssone H310_1 er registrert i sikkerhetsklasse S1.

Sikkerhetssonene H310_2-5 er registrert i sikkerhetsklassene S2/S3.

I sikkerhetssone H310_1 tillates ikke boligbebyggelse. I

sikkerhetssone H310_2 tillates eneboligbebyggelse.

I sikkerhetssone H310_3-5 tillates ikke tilrettelegging for lek/opphold.

Faresone skredfare – leire (H310_6-7)

Faresonene H310_6-7 er en kvikkleiresone med faregradsklasse middels og risikoklasse 3.

Mindre arbeider som garasje, bod og tilbygg/påbygg inn til 50 m² til eksisterende bebyggelse kan utføres uten utredning dersom de er i samsvar med anbefalingene i NVE Veileder 1/2019, vedlegg 2.

Ved tiltak som terrengbearbeiding og bakkeplanering skal det utarbeides geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet. Utredning og plan skal utarbeides av geoteknisk fagkyndig.

Sikringssone tunnell (H190_1)

I sikringssonen over tunnelen er det ikke lov med tiltak i grunnen som sprengning, peleramming, boring eller annet som kan medføre skade på tunnelen eller arealer i sikringssonen.

Hensynssone høyspenningsanlegg (H370_1-6)

Det er byggeforbud i hensynssonene H370_1-6

Båndleggingssone høyspentlinje (H740_1)

Området er båndlagt for høyspentlinje.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

- a) Eventuelle sikringstiltak for gjenoppføring av boliger i fareområde H310_2 skal være utført før det gis igangsettingstillatelse. Dette gjelder eiendommene gnr 575 bnr 101, 102, 106, 107, 108, 112 og 213.