

DETALJREGULERING FOR
RAULI, GNR. 104, BNR. 2 OG 3 M.FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 4207202002

Reguleringsbestemmelser ajourført iht. til bystyrets vedtak den 16.06.2022 sak 35/22 og reguleringsendring vedtatt 18.11.2022, samt reguleringsendring vedtatt 14.11.2023. Siste endring 30.01.2024, US sak 8/24

§ 1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder for detaljregulering for gnr. 104, bnr. 2 og 3, m.fl., som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense. Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter.

§ 2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS3
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, området BBS1
- Energianlegg, BE
- Lekeplass, f_BLK
- Renovasjonsanlegg, BRE1 og BRE2

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_SKV1, o_SKV2, SKV3 og SKV4
- Fortau, o_SF1 og o_SF2
- Gang- og sykkelveg o_GS
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

2.3 Grønnstruktur

- Friområder, GF1 – GF3
- Turveger, GTD1 – DTD3

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift

- Friluftsområder, LF1 og LF2

2.5 Hensynssoner

- Sikringssone for frisikt H140
- Faresone, høyspentanlegg H370
- Faresone, rasfare H310

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Byggegrenser og støy

- 3.1 Innenfor formål til bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø
- 3.2 Mellom områdene BFS4 og LF2 tillates fjellskjæring satt i formålsgrensen, og sikkerhetsgjerde på topp skjæring tillates plassert inn på området LF2
- 3.3 Støyende anleggsarbeid som sprengning, knusing, ol. skal utføres på hverdager i tidsrommet kl. 07.00 – 20.00.
- 3.3 Ved søknad om opparbeidelse av offentlig veg med tilhørende annen veggrunn skal det vedlegges teknisk plan, snitt og veiprofiler.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 Områder for frittliggende småhusbebyggelse

- 4.1 Innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS4 tillates oppført frittliggende boligbebyggelse i 1 til 2 etasjer, med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, mm. Det tillates etablert en egen boenhet inntil 60 m² som skal inngå i boligbygget.

På tomt nr. 3 og 4 tillates alternativt oppført 2-manns boliger uten utleiedel. Det tillates maks 3 etasjer og maks 250 m² BYA ved bygging av tomannsboliger på disse tomtene. Maks kote gesimshøyde tillatt er 65,4 på tomt 3 og 65,9 på tomt 4 ved bygging av tomannsboliger.
- 4.2 Murer i tomtgrenser eller internt på tomter skal utføres i naturstein med maksimal høyde 3,0 m. Eventuelle sikkerhetsgjerder på topp mur skal utføres av enkelt, grått flettsverksgjerde i forskriftsmessig høyde.
- 4.3 Skråninger/fyllinger innen byggeområdene skal jordkles og vegeteres. Skråninger mot naturlig terreng skal vegeteres med stedeagne arter, eller alternativt ved naturlig suksesjon.
- 4.4 Bebyggelsen skal ha mørke duse farger i en fargepalett bestående i nyanser av grått, grønt og brunt.
- 4.5 Bygninger skal utføres med flatt eller skrå tak, og med maksimale bygningsnivåer og etasjeantall, samt tillatt bebygd areal (BYA), iht. tabell.

Tomt nr.	Kote kjellergolv	Maks. antall etasjer	Maks. kote gesimshøyde	Maks. BYA
1	54,20	2	61,5	200 m ²
2	54,70	2	62,0	200 m ²
3	55,20	2	62,5	200 m ²
4	55,70	2	63,0	200 m ²
5	55,50	2	62,80	200 m ²

6	54,00	2	61,30	200 m ²
7	55,20	1	59,5	300 m ²
8	55,20	1	59,5	300 m ²
9	51,20	2	58,5	200 m ²
10	48,20	2	55,5	200 m ²
11	47,20	2	54,5	200 m ²
12	47,20	2	54,5	200 m ²
13	42,20	2	49,5	200 m ²
14	42,20	2	49,5	200 m ²
15	45,20	2	52,5	200 m ²
16	47,20	2	54,5	200 m ²
17	41,20	2	49,5	200 m ²
18	39,20	2	46,5	200 m ²
19	38,20	2	45,5	200 m ²

- 4.6 Det skal tilrettelegges ladepunkt for elbil på hver boligtomt
- 4.7 Pr. tomt kreves det 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For boenheter mindre enn 60 m² kreves det 1 parkeringsplass. Pr. tomt skal det være minst en gjesteparkingsplass.
- 4.8 Garasje tillates plassert 1,0 m fra eiendomsgrense ved utkjørsel parallelt med hovedveien.
- 4.9 Alle boliger innenfor planområdet skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg som er tilknyttet offentlig system.

§ 5 Områder for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 5.1 Innenfor området BBS1 tillates anlagt flytebrygge med tosidige utliggere for inntil 20 småbåter. Det er ikke tillatt med parkering innenfor arealformålet. Eiet eller leiet båtplass i småbåthavna forutsetter dokumentasjon av eierskap til biloppstillingsplass i gangavstand til småbåthavna.
- 5.2 Ved innerste utliggerpar skal det være minimum 3,0 m vanddyp
- 5.3 Det tillates ikke etablert opptrekk for båter eller anlegg av noen art inne på friområdet på land. Kun landfeste for gangbane ut til flytebrygge.
- 5.4 Plasseringen av småbåthavna skal kunne justeres om det blir aktuelt å anlegge strandpromenade fra Snerthammerveien til Grønnes.

§ 7 Område for energianlegg

Område for energianlegg skal benyttes til nettstasjon for elforsyning av boligfeltet. Gjerde mot lekeplass settes i avstand 5 m fra stasjonen.

§ 8 Område for lek

- 8.1 Område for lek, området f_BLK, skal være felles nærlekeplass for alle boligeiendommene innen planområdet. Området skal gjerdes inn med 1,0 m høyt, grått, flettverksgjerde og med låsbar og kjørbar 2-fløyet port.
- 8.2 Området skal minimum møbleres med benk, 3 lekeapparater, og 10 m² sandkasse. Underlag for huske, vippe, ol. skal utføres med forskriftsmessig, støtdempende material.

§ 9 Områder for renovasjon

- 9.1 Innenfor områdene BRE1 og BRE2 skal benyttes som samleplasser for søppeldunker for eiendommer som ikke har kjørbar adkomst for lastebil. Områdene skal ha asfaltert dekke og planeres i nivå med innvendig fortauskant. Fanggrøftprofil og fylling må anordnes slik at vannstrømningen i grøften ikke hindres, men ledes bak renovasjonsområdene.
- 9.2 Overbygg skal dimensjoneres og utføres iht. IRS's retningslinjer og med vegg på minst 3 sider. Byggene utføres med pulttak og med største gesimshøyde 2,0 m.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 10 Områder for offentlig kjøreveg

Områdene o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg, hhv. fylkesveg og kommunal veg.

§ 11 Områder for andre kjøreveger

Områdene SKV3 og SKV4 skal benyttes til adkomstveger til tomter.

Området SKV5 skal benyttes som adkomstveg til LNFR-området sør for tomt 18, samt til friområdet.

§ 12 Områder for annen veggrunn, tekniske anlegg

Områder for annen veggrunn, tekniske anlegg, skal benyttes til grøfter, skråninger, skjæringer og annet i tilknytning til vegens bruk og drift. Områdene jordkles og vegeteres som angitt i § 4.3. Langs innerkant av fortau mot fjellskjæring, samt mellom lekeplass og fjellskjæring, skal det avsettes en 3,3 m bred fanggrøft for steinsprang.

§ 13 Områder for offentlige fortau

Områdene o_SF1 og o_SF2 skal benyttes til offentlige fortau, hhv. langs fylkesveien (Snerthammerveien) og den kommunale adkomstvegen.

§ 14 Områder for offentlige gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides med fast dekke i minimum 3 meters bredde med tillegg av skulder. Gang- og sykkelvegen skal anlegges med veglys. Gang- og sykkelveien må flyttes eller justeres dersom den kommer i konflikt med fremtidig bygging av fortau langs fylkesvei.

GRØNNSTRUKTUR

§ 15 Friområder

- 15.1 Friområdene GF1 – GF3 skal være tilgjengelig for allment friluftsliv.
- 15.2 Innenfor friområdene GF1 – GF3 tillates anlagt teknisk infrastruktur som vann/avløp og kabler, ol., samt fyllinger og skjæringer knyttet til turveg GTD og gang- og sykkelveg o_GS. Terrenginngrep og sidearealer til turveg og gang- og sykkelveg skal jordkles og vegeteres, jmf. § 4.3.
- 15.3 Eldre natursteinmur/brygge innenfor området GF3 tillates opprustet med naturstein tilpasset eksisterende mur. Nivå topp mur/brygge settes maksimalt 0,5 m høyere enn eksisterende bryggenivå. Bryggeflaten steinsettes med naturstein som angitt for mur.

§ 16 Turveger

- 16.1 Turveg GTD skal være åpne for allmennheten.
- 16.2 Turveg GTD opparbeides med grusdekke inntil 2 meters bredde med tillegg av skulder.
- 16.3 Turvegen tillates tilpasset terrenget ved at det tillates mindre justeringer i forhold til plankartets angitte geometri.

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, INKL. REINDRIFT.

§ 17 Friluftsområder

- 17.1 Innenfor friluftsområdene LF tillates anlagt teknisk infrastruktur som vann/avløp, kabler, ol. Der det legges ned infrastruktur i bakken skal overflaten tilbakeføres i samsvar med tilstøtende areal. Utover dette tillates kun tiltak for å holde eksisterende stier åpne.

Det tillates nødvendige vegfyllinger langs kjøreveg SKV5, med god stedlig tilpasning og tilrettelagt for revegetering.

Forstøtningsmur langs SKV5 tillates oppført i friområdet med tangering av plangrensen.

- 17.2 På fjellskjæringstopp mot offentlig kjøreveg (o_SKV2), lekeplass (f_BLK) og byggeområde (BFS4) skal det etableres 1,5 m høyt flettverksgjerde som sikkerhetsgjerde mot høydespranget.
- 17.3 Det tillates anlagt sikringsvoller iht. juridiske linjer og bestemmelser.

HENSYNSSONER

§ 18.1 Sikringssoner - Frisikt

Innenfor angitte frisiktsoner skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 18.2 Faresone – Høyspent

Innenfor faresone for høyspent er tiltak som legger til rette for varig opphold, eller tiltak som kan være til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjon ikke tillatt

§ 18.3 Faresone - Rasfare

Det skal anlegges sikringsvoller i samsvar med juridiske linjer for sikringsgjerder i plankartet. Sikringsvollene skal anlegges med høyde 2,0 m og 1,0 m bredde i topp, og med sidehelling 1:1,5. Sikringsvollene skal bygges opp av sprengstein, jordkles og vegeteres

Faresonen berører deler av tomt 2, 3, 4, 5 og 6, samt veg/fortausareal innenfor tomt 16. Sikring av tomter og fortau skal inngå i detaljprosjekteringen av disse.

BESTEMMELSESONRÅDE

§ 19 Bestemmelsesområde #1 innenfor grønstruktur GF1 og GF2 skal fylles opp med egnede overskuddsmasser fra feltopparbeidelsen. Terrenget skal fylles opp slik at det følger fallet til gang- og sykkelveg o_GS. Fyllingene skal jordkles og vegeteres, jmf. § 4.3.

Eksisterende flombekk, som renner gjennom området, skal legges om og ledes åpen langs området's søndre begrensning. Det nye bekkeløpet skal steinsettes.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 20 Før første bolig i feltet kan tas i bruk skal skråninger og fyllinger på tomter, samt langs veg- og turveganlegg være jordkledd og lagt til rette for vegetering.

§ 21 Før første bolig i feltet tas i bruk skal sikkerhetsgjerde på topp fjellskjæring være etablert.

§ 22 Før boliger på tomt 2, 3, 4, 5 og 6 tas i bruk skal beskrevne sikringstiltak mot ras være utført

§ 23 Før første bolig innen planområdet tas i bruk skal sikringstiltak mot ras ovenfor fortau ved tomt 16 være utført.

§ 24 Før ferdigattest gis for småbåtanlegget, skal det opparbeides gangveg på området o_SF1, mellom endepunktene av turvegene GTD1 og GTD2. Gangvegen opparbeides med standard i samsvar med bestemmelsene i § 15.2.

§ 25 Før tiltak i faresone for høyspent kan iverksettes må høyspentledning være lagt i jordkabel.

§ 26 Før området tas i bruk skal alle fjellskjæringer være vurdert av geotekniker og eventuelt sikret i tråd med anbefalinger.

§27 Følgende tiltak skal være opparbeidet før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- Kjøreveg o_SKV2, fortau o_SF2 og vegbelysning
- Overvanns-, vannforsynings- og avløpssystem
- Lekeplass f_BLK
- Gang- og sykkelveg o_GS og vegbelysning