

# Reguleringsføresegner for Eplehagen mikrohuslandsby

Plan-id 2023003

9.juni 2023

## § 1 Avgrensing av planen:

Det regulerte området er vist på planen med avgrenslinje. Føresegnene gjeld for dette området.

## § 2 Området er regulert til, j

### f. § 12-5 i PBL:

#### 2-1 Bygnad og anlegg:

##### Felles føresegn

- All bygging skal fylje krav til brannsikring, universell utforming, tilgjengelegheit og vatn- og avlaupsnett i høve krava i byggteknisk forskrift(TEK 17) der anna ikkje er avklart.
- Bygningane skal sikrast mot radon etter TEK 17 forskrift jf. § 13-5 1., 2. og 3. ledd.
- Bygging skal skje i samsvar med godkjent situasjonsplan og planteikningar med snitt.
- Situasjonsplan og planteikningar med illustrasjonar, skal avklare plassering og utforming med omsyn til landskap, omkringliggende bustader, materialval og bruk.
- Mur i naturstein kan førast opp med inntil 2,0 meter høgde frå murfot til murtopp. Fylling/skjerjing skal ikkje endre terrenget meir enn maksimalt 2,0 meter. Murar skal sikrast med gjerde i medhald av TEK 17.
- Murar og fylling/skjerjing kan plasserast utanfor byggegrense.
- Mindre justeringar i føremålsgransene er tillate.
- Det kan plasserast felles postkassestativ innanfor planområde, men ikkje i siktlinja.
- Det skal vere godkjend vann- og avlaupsplan for området før det vert gjeve bruksløyve for noko bygg.

##### BF1- BF2 - Frittliggjande mikrohus

- Område BF1 og BF2 skal nyttast til frittliggjande mikrohus innafor dei byggegrenser som er synt på reguleringsplanen og med minimum 4 meter avstand mellom kvart mikrohus. Minimum avstand til tomtegransa er 2 meter, der ikkje anna er vist i planen.
- Uthus og terrasse/uteplass i tilknytning til huset skal vera synte på situasjonsplanen som følgjer byggjesøknaden, sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med mikrohuset. Dei synte byggegrensene skal, saman med plan- og bygningslova med forskrifter, leggast til grunn med omsyn til avstand frå nabogrense/bygg. Området kan utbyggas i etappar.
- For området avsett til frittliggjande mikrohus i område BF1-2 skal det etablerast tomter i tråd med plan. På kvar tomt er det ein utnyttingsgrad sett til BYA = 52 m<sup>2</sup> fordelt på to bygg, mikrohus på inntil 30 m<sup>2</sup> og uthus/ bod på inntil 10 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det byggjes uteplasser høgde enn 50 cm på inntil BYA = 12 m<sup>2</sup>.
- Bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel minimum 12 grader og maksimum 40 grader.
- Mønehøgda, målt frå ferdig planert terreng, skal ikkje vere over 4,5 m.
- Gesimshøgda, målt frå ferdig planert terreng, skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter.
- Uthus/bod til den enkelte eigendom skal vere mellom 2,6 og 10 m<sup>2</sup>, og med maksimal mønehøgde på 3,5 meter.
- Uthus/bod skal vere tilpassa mikrohuset med omsyn til materialval, form, farge og takvinkel.

- Uthus/bod og terrassar kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense.
- Krav til og plassering av terrassar og uthus går fram av SAK10 §4-1 om ikkje-søknadspliktige tiltak: pkt. Uthus og pkt. d) Terrassar
- Gjerde, bortsett frå naudsynt sikring, til hundegard og til evt. rekkverk til terrassar i medhald av. PBL §4-1 pkt. d, er ikkje tillat.
- Mikrohus, uthus og hundegard skal utformast slik at det vert ei harmonisk og heilskapleg utbygging av området der mikrohus, uthus og hundegard tilpassar seg noverande bygningar og terreng.
- Frukttrær/bærbusker kan plasserast innanfor områder BF1 og BF2, bortsett frå i frisiktsoner.
- Ved etablering av byggegrøp skal ein freiste å oppnå massebalanse mellom skjering og fylling.
- Parkering er ikkje tillate på tomtene.

### NÆ Næringsbyggnad

Området kan byggast ut med et felleshus med maksimal grunnflate 30 m<sup>2</sup> og mønehøgde maksimalt 4,5 m. Felleshuset kan brukast til utleige til lokale arrangement, samt at det kan etablerast utsal av lokale produkt.

### LEK - Leikeplass

Området LP er avsett til felles leikeplass for eigedomane innanfor reguleringsplan Bolstadmoen øvre/ Eplehagen mikrohuslandsby.

Området skal vere naturleikeplass for hele området Bolstadmoen Øvre og andre nærliggjande bustader med plass til fri leik, ein eventuelt samlingsplass for alle, eller ein mikrohus barnelandsby.

## **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

### V - Veg

- Kommunal veg V. Asfaltert vegbreidde er 6 meter. I tillegg kjem 0,5m skulder/ anna vegareal/grøft på den sida av vegen der det ikkje er fortau og skråning/fylling der dette er naudsynt.
- Øvrige deler av vegen inngår i reguleringsplan Bolstadmoen Øvre.

### KV - Køyveveg

- Felles avkøyrsel frå Veg V til felles parkering P og til Gatetun GT.
- Avkøyrsel frå veg V følge Vegnormalen for personbil.

### GG 1-2 -Gang- og sykkelveg

- GG 1 Gang- og sykkelvegen mellom Bolstadvegen og Vassvegen skal oppretthaldast.
- GG 2 skal vere offentleg tilgjengeleg.

### GT – Gatetun

- Felles bilfri tilkomst til tomtene.
- Biltrafikk er avgrensa til heilt naudsynt tilkomst til eigedom.
- Tilkomst for utrykkingskøyretøy, samt drift og vedlikehald er tillat.
- Vegen skal vere tilpassa lokale brann- og redningskøyretøy.
- Vegen kan tilpassast terrenget med murar og fylling/skjering.
- Gatetunet GT skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:10, men kan i mindre delar vere 1:20.

### P - Felles privat parkering

- Det skal opparbeidast ein parkeringsplass for kvar bustad.

- Behovet for el-billading skal dekkast i medhald av TEK 17 innanfor P.
- Vask av køyretøy skal berre skje på spesielt anviste plassar innanfor P og slik at det er kontroll på oppsamling/avrenning av vatn.
- Det kan byggast overdekte parkeringsplassar (carport). Byggegrensa ligg i føremålsgrensa.

#### R - Renovasjonsanlegg

- Område R -renovasjon er felles for heile planområdet.
- Felles renovasjonsanlegg for kjeldesortert avfall skal opparbeidast – Bossbuer er tillate.
- I området er det kommunalt vatn og avlaup. Alle permanente bustader skal koplast på dette.
- Alle kabelanlegg skal leggjast i bakken. Ved plassering av bygningar/anlegg skal det takast omsyn til kabeltrasear og leidningstrasear for vatn og avlaup.

### **2.3 Grønstruktur:**

#### GN - Naturområde

- Område GN skal nyttast som naturområde.

### **2.4 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR):**

#### LNFR - fruktdyrking

- Områdene LNFR 1-6, utanom frisktsonar, skal nyttas til dyrking av frukt og/eller bær. Om dette ikkje skulle vere aktuelt, kan området nyttas til småskala dyrking eller naturområde.
- Eventuell Debiogodkjenning av frukt/bær frå område Eplehagen er drivers ansvar, men tiltak er arbeid inn i føresegn (kontrollert område for bilvask) og i kontraktar med eigar av mikrohus (ikkje sprøyting/utandørs bruk av kjemikaliar).

#### LNFR - spreidd bustad-, fritids eller næringsbyggnad

- I området LS kan det plasserast 2 mellombelse og/ eller permanente frittliggjande mikrohus med minimum 4 meter avstand.
- Mikrohusa kan stå på pilarar i forkant.
- Bueining til «Prøvebu» kan vere på hju.
- Mikrohusa skal ha maksimal grunnflate 30 m<sup>2</sup> kvar, og maksimal mønehøgde er 5,5 m.
- Ingen gjerder er tillat bortsett frå til hundegard.
- Frukttrær/bærbusker kan plasserast innanfor hele området.
- Det skal vere tilkomst gjennom LS til område LNFR1 for lette maskinar.

#### LNFR - jordbruk

- Område J skal brukas til felles marknadshage for Eplehagen mikrohuslandsby

### **2.5 – Omsynssone**

#### Frisikt i vegkryss

I frisktsona skal det til ein kvar tid vere fri sikt ned til 0,5 m over vegplan.

### **2.6 – Rekkjefølgjeføresegn**

Før det vert gjeve bruksløyve for kvart område, skal løysing for vatn og avlaup etablerast for kvar etappe, samt løysing for handtering av overflatevatn vere etablert. Det skal og vere etablert tilkomst med friskt, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet.

Leikeplassen skal vere ferdig opparbeida før ein kan gje førebels bruksløyve til ein femte bolig/bueining eller felleshus.

Adkomstvegen med parkering/renovasjon skal vere fullt opparbeida før det kan gis førebels bruksløyve til ein femte bolig/bueining eller felleshus. Ved færre einingar er det tillete med delvis opparbeida veg så lenge han kan nyttast til køyring heile året.