



## Reguleringsplan for Evjebakken 19

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016008

Saksnummer: 15/151811

Dokument: 5007348

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- bruk av eksisterende bebyggelse til boligformål
  - oppføring av frittliggende småhusbebyggelse
- § 1.2 Planen skal sikre:
- god terrengtilpasning
  - bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
  - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
  - eksisterende turveiforbindelse, med særlig vekt på forbindelsen til Evje skole

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og brannvann.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### Fellesbestemmelse for boligområdene.

- § 3.1 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplan skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
  - Nytt og eksisterende terreng
  - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
  - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
  - Snølagring
  - Parkering for sykkel og bil inkludert plassering og utforming av HC-parkering
  - Renovasjonsløsning
  - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
  - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
  - Materialbruk
  - Plantevalg

## **Bolig – konsentrert boligbebyggelse, felt B 1**

Feltet er regulert til hensynssone bevaring

- § 4.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankart er regulert til bevaring og tillates ikke revet
- § 4.2 Ytterligere utbygging tillates ikke med unntak av det nevnt i § 8.5 og § 8.6.
- § 4.3 Innenfor feltet tillates maksimalt 6 boenheter i eksisterende bygninger, hvorav inntil 5 i hovedbygningen
- § 4.4 Eksisterende hovedbygning tillates ombygget til boligformål.
- § 4.5 Eksisterende uthus/låve tillates ombygget til garasje/kontor/bolig.
- § 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, bolig eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.
- § 4.7 Det skal settes av parkeringsplasser til bil i henhold til følgende norm:
  - Boliger: minimum 1,2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Kontor: maksimum 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.Alle parkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.
- § 4.8 Det skal settes av minimum 3 sykkelparkingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA  
Minimum 50 % av sykkelparkingsplassene skal være under tak.
- § 4.9 Det tillates støttemurer for å ta opp terrengforskjell i forbindelse med parkering nord på feltet. Øvrige støttemurer på feltet kan være maksimalt 0,5 meter høye.

## **Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B2**

Boligbetegnelsene referer seg til betegnelsene angitt i illustrasjonsplan, dokument 4527754.

- § 5.1 Det tillates maksimalt tre eneboliger uten sekundærboliger innenfor feltet.
- § 5.2 Tillat bebygd areal skal ikke overstige følgende:
  - Bolig A-B BYA=110 m<sup>2</sup> pr bolig.
  - Bolig C BYA=130 m<sup>2</sup>.
- § 5.3 Gesimshøyde skal ikke på noe punkt av fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- § 5.4 Takvinkel skal ikke overstige
  - Bolig A-B 21 grader.
  - Bolig C 38 grader.
- § 5.5 God terrengtilpasning skal vektlegges. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Terreng og topografi skal ivaretas
- § 5.6 Det tillates støttemurer for å ta opp terrengforskjell i forbindelse med adkomst til parkering for bolig C. Øvrige støttemurer utenfor byggegrensene kan være maksimalt 0,5 meter høye.
- § 5.7 Støttemurer innenfor byggegrensene kan maksimalt være 1,8 meter.
- § 5.8 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Material og fargebruk skal være enhetlig.
- § 5.9 Det skal avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) pr. boenhet. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 5.10 Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3.
- § 5.11 Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Alle parkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.
- § 5.12 Det skal settes av minimum 3 sykkelparkingsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA.
- § 5.13 Nettstasjon tillates oppført innenfor feltet. Stasjonen kan oppføres utenfor regulert byggegrense og minimum 1 meter fra eiendomsgrense. Avstand fra nettstasjonen til annen bebyggelse må være minimum 5 meter. Nettstasjonen inngår ikke i beregning av utnyttelsesgraden.

## **Uteoppholdsareal, felt G**

- § 6.1 Arealet skal benyttes til uteoppholdsareal og lek for boenheter innenfor felt B1.

- § 6.2 Det tillates ikke oppført bygninger eller andre konstruksjoner innenfor området.  
§ 6.3 Støttemurer for å ta opp terrengforskjeller kan være maksimalt 0,5 meter høye.

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

### Veg, felt fV1 og fV2.

- § 7.1 Felt fV1 skal benyttes som kjøreatkomst til felt B1 og B2 samt eiendommen gnr. 84 bnr. 102.  
§ 7.2 Felt fV2 skal benyttes som kjøreatkomst til felt B2 samt eiendommen gnr. 84 bnr. 135. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

### Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

#### Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 8.1 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.  
§ 8.2 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.  
§ 8.3 Hovedbygningens eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.  
§ 8.4 Det tillates takvinduer i hovedbygningen slik det er vist på illustrasjonsplan, dokument 4282681.  
§ 8.5 Det tillates tilbygg med verandaer i hovedbygningens sørøst fasade. Dybde, utforming og materialbruk skal være som for eksisterende verandatilbygg mot sørvest.  
§ 8.6 Mønehøyden for låven tillates hevet med maksimalt 0,9 m.  
§ 8.7 Innenfor området skal utomhus/hageanlegg opparbeides. Anlegget skal i utforming og materialbruk tilpasses kulturmiljøet, stedets særpreg og terreng.  
§ 8.8 Eksisterende store trær innenfor området skal bevares.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### Før igangsettingstillatelse gis

- § 9.1 Fortau langs Evjebakken, felt oFo, skal være godkjent og ferdig opparbeidet.  
§ 9.2 Geotekniske vurderinger av lokalstabilitet for grave- og/eller fyllingsarbeider skal være utført.  
§ 9.3 Plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden skal være godkjent. Planen må ivareta sikker skolevei både langs Evjebakken og langs sti mellom Evjebakken og Evjeveien i anleggsperioden. Trafikkutvalget ved FAU, Evje skole skal få planen til uttalelse før den blir godkjent.  
§ 9.4 Detaljert plan for vann, avløp, overvann- og brannvann skal være godkjent.  
§ 9.5 Dokumentasjon av veien Evjebakkens tilstand skal foreligge.  
§ 9.6 Avtaler for opparbeidelse og bruk av felles adkomstveier, fV1 og fV2, skal foreligge.

**Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 10.1 Før bebyggelse på det enkelte felt tas i bruk skal tilhørende anlegg for vann, avløp, overvann og brannvann være ferdig opparbeidet.
- § 10.2 Før boligene på felt B2 tas i bruk skal tilhørende atkomstveier være ferdig opparbeidet.
- § 10.3 Før boligene på felt B1 tas i bruk skal tilhørende adkomstvei og utomhusarealer være ferdig opparbeidet.
- § 10.4 Før bebyggelse på det felt som opparbeides sist tas i bruk skal veien Evjebakken være satt i minimum den stand den var før igangsettelse av tiltak innenfor planområdet ble gitt. Istandsettelsen skal dokumenteres.