

REGULERINGSPLAN FOR LYSTHAUGEN SYD

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 13.03.2012

1 Fellesbestemmelser.

1.1 Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Veg

Grønnstruktur (§12-5 pkt 3)

- Naturområde – grønnstruktur
- Turdrag

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

- Skogbruk

Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt

1.2 Tidligere planvedtak

Reguleringsplanen gjelder foran følgende tidligere reguleringsvedtak:

- Reguleringsplan Lysthaugen, vedtatt 18.09.1974 og
- Reguleringsplan Lysthaugen syd, vedtatt 10.05.1988.

1.3 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

1.4 Støy

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

1.5 Byggegrenser

Byggegrenser mot regulert veg er som vist på plankartet.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg kan, uavhengig av byggegrense, plasseres med portvegg minimum 5,0 m fra vegkant eller sidevegg 2,0 m fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

2 Bestemmelser til arealformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhets-hensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Som hovedregel skal alle husene oppføres som trehus. Innslag av andre materialer kan tillates under forutsetning av at trematerialer er dominerende. Variasjon mellom stående og liggende trepanel tillates.

Utnyttelsesgrad for tomtene settes lik 35 % BYA. Dette innbefatter parkering (to plasser per boligenhet) som beregnes med 15m² per p-plass eller som garasje med maks BYA 50m².

Boliger med saltak kan oppføres med maks mønehøyde på 9 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takvinkel skal være mellom 27 og 40 grader. Takoppløft eller ark på inntil 1/3 lengde av takflaten kan tillates.

Boliger med pulttak skal ha takfall som følger terrenget og takvinkel mellom 10 og 25 grader. Største tillatte gesimshøyde ved pulttak er 8,0 m på høyeste fasade over planert terreng.

Garasjer kan ha maks gesimshøyde på 4 m. og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Garasjer med saltak skal ha en takvinkel på minimum 27 grader.

Boliger i område B3 skal ha tilgjengelig boenhet i hht Byggteknisk forskrift, TEK 10 § 12-2: Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangadkomst.

Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.1.2 Lekeplass

Området skal opparbeides som felles nærlekeplass for alle tomtene i området. Plassen skal ha en størrelse på minst 50 m² pr boligenhet.

Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maks 55 Lden, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Deler av lekeplass skal være universelt utformet.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

2.2.1 Veg

Områdene er offentlige kjøreveger. Vegene skal benyttes som adkomst til nye boligtomter sør for eksisterende boligområde.

2.3 Grønnstruktur

Områdene naturområde - grønnstruktur er grøntområder langs veg og mellom eksisterende og nytt boligfelt. Det tillates ikke bygging i disse områdene.

Turdrag er etablert langs eksisterende stier, og sikrer gangadkomst fra boligområdene og ut i omkringliggende terreng/skogsområder.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

Områdene omfatter eksisterende skogsbilveger, og skal sikre adkomst for skogsdrift.

2.5 Hensynssoner

2.5.1 Sikringssone – frisikt

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, bør være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for hindringer.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten.