

8. juni 2012

## **Reguleringsbestemmelser**

Forslag datert 8/6 2012

Justert i henhold til vedtak i komité Plan og samfunn 19.06.12

Justert 5/9 2012

### **1 Felles bestemmelser**

#### **1.1**

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:750.

Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

#### **1.2**

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

#### **1.3**

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet og 2 plasser pr. enebolig/rekkehus, hvorav 5% skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede. Eventuelle utleieenheter i enebolig/rekkehus skal ha 1 parkeringsplass pr utleieenhet.

#### **1.4**

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering (inkl. sykkelparkering), gangforbindelser, uteopphold/lek med aktuelt utstyr, murer og beplantning/vegetasjon.

#### **1.5**

Ingen bygningsdel må komme nærmere vegkant enn 2 meter.

### **2 Planformål**

#### **2.1**

Området disponeres til disse formål:

Bebyggelse og anlegg:      Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)  
   Garasjeanlegg for bolig (G)  
   Avfall, miljøtorg (M)  
   Trafo(T)  
   Felles lekeplass(L)

8. juni 2012

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg offentlig (o\_V)  
Kjøreveg privat (p\_V)  
Parkeringsplass (P)  
Gang- sykkelveg

Hensynssoner: Sikringszone – Frisikt

## **2.2**

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnyttet til formål som vist på reguleringsplanen.

## **3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)**

### **3.1**

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

### **3.2**

Alle boliger skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

### **3.3**

Byggeområder for boliger (B1, B2, B3, B4 og B5) inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 55 %.

### **3.4**

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 7 boenheter med tilhørende carport/garasje. Innenfor område B2 tillates oppført inntil 8 boenheter med tilhørende boder og svalganger. Innenfor område B3 tillates oppført inntil 20 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor område B4 tillates oppført inntil 14 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. For eneboligene i rekke innenfor B4 tillates oppført tilhørende carport/garasje. Innenfor område B5 tillates oppført inntil 34 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus.

### **3.5**

Det tillates ikke bygd kjeller på boligene.

### **3.6**

Høyden på topp grunnmur skal minimum være på kote 4,75 m NN54.

### **3.7**

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.

Boligen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader og ved saltak 30 grader.

Boligene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

8. juni 2012

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

### **3.8**

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Eneboligene i rekke kan ha bod integrert i carport/garasje.

Frittliggende boder kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

### **3.9**

Eneboliger i rekke og enebolig med utleieenhet skal ha 2 parkeringsplasser pr enebolig/rekkehus. Den ene plassen kan være i garasje. Eventuelle utleieenheter skal ha 1 parkeringsplass pr utleieenhet.

## **4 Garasjeanlegg for bolig (G)**

### **4.1**

Innenfor områdene tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære p-plasser. Garasjene kan også inneholde boder.

### **4.2**

Byggeområder for garasjeanlegg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

### **4.3**

Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Garasjene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

### **4.4**

8. juni 2012

Garasjene innenfor hvert område skal ha felles og ensartet utforming.

## **5 Avfall, miljøtorg**

### **5.1**

Innenfor områdene kan det anlegges miljøtorg for søppeldunker med sortering av avfall. Underjordisk anlegg kan etableres og skal fortrinnsvis velges.

### **5.2**

Byggeområder for avfall, miljøtorg kan ha en utnyttingsgrad på maks %BYA = 100 %.

### **5.3**

Bygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter.

### **5.4**

Bygget tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bygget skal ha samme takform som boder og garasjer innenfor tilhørende formålsområder.

## **6 Trafo**

### **6.1**

Området skal benyttes til trafo.

## **7 Felles lekeplass**

### **7.1**

Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold.

### **7.2**

På arealet tillates anlagt/oppført liten ballplass, leikeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum sittebenk og sandkasse.

### **7.3**

Arealet skal ferdigstilles for bruk parallelt med at boligene ferdigstilles.

## **8 Parkering**

### **8.1**

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

## **9 Veg (offentlig)**

8. juni 2012

**9.1**

Området skal nyttes til offentlig veg.

**10 Veg (privat)**

**10.1**

Området skal nyttes til privat veg.

**11 Gang-/sykkelveg**

**11.1**

Områdene skal nyttes til gang- sykkelveg. Gang- og sykkelvegene skal ferdigstilles samtidig med nærliggende veger og parkeringsplasser.

**12 Sikringssoner – Frisikt**

**12.1**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken. Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.