

## **DETALJREGULERING MEDIÅMARKA**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.12.2012  
Dato for godkjenning i kommunestyret : 18.12.2012, sak 101/12

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 16.05.2012, senest endret 16.05.2012

#### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - o Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
  - o Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
  - o Barnehage
  - o Øvrige kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon og trafo)
  - o Uteopphold
  - o Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o Kjøreveg
  - o Fortau
  - o Gang- og sykkelvei
  - o Annen veggrunn- grøntareal
  - o Parkering
- Grønnstruktur
  - o Grønnstruktur
- Hensynssoner:
  - o Frisiktsone
  - o Faresone- ras og skredfare

### **1 REKKEFØLGKRAV**

#### **1.1 Opparbeidelse av utomhusarealer**

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:500. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Uteområdene på den enkelte tomt skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdiggattest for den tilhørende bolig kan gis.

Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 20 skal kvartalslekeplass Lek 1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 30 skal kvartalslekeplass Lek 2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplanen godkjennes administrativt.

## **1.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur**

Teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før det utstedes ferdigattest for 1. bolig i det aktuelle feltet.

## **1.3 Opparbeidelse av vegarealer innenfor planområdet, adkomstveg**

Kjørevegen fram til den enkelte byggetomt skal være ferdig opparbeidet som vist på plankartet før det utstedes før det kan gis midlertidig eller permanent brukstillatelse for bolig på tomten.

## **1.4 Opparbeidelse av offentlige veganlegg, fortau**

Fortau langs eksisterende vei fram til planområdet skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen og være åpnet for offentlig trafikk før det gis igangsettingstillatelse for utbygging.

## **1.5 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk undersøkelse skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging eller tiltak knyttet til spesielle arbeider i byggeperioden.

# **2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **2.1 Arealbruk**

Området skal benyttes til boligbebyggelse og bygges ut som småhusbebyggelse; enten eneboliger, rekkehus, 4-mannsboliger eller leilighetsbygg. Det skal også etableres en offentlig barnehage og settes av plass for en pumpestasjon og to trafostasjoner innenfor planområdet.

## **2.2 Grad av utnyttning**

### Boliger

%-BYA innenfor felt BF1-BF7 skal ikke overstige 25 % BYA. Innenfor felt BK1-BK3 er maksimalt tillatt utnyttelse 35 % BYA.

### Barnehage

%-BYA innenfor felt "barnehage" skal ikke overstige 20 %-BYA.

## **2.3 Utforming og høyder**

Bebyggelsen skal ha saltak. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse i arkitektonisk utforming og volumoppbygging viderefører området's typiske kvaliteter.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## **2.4 Byggegrenser**

Bebyggelsen skal ligge innenfor anviste byggegrenser på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder plan- og bygningsloven med tilhørende byggesaksforskrift. Underordnede volum som balkonger, overbygg over terrasser, boder og åpne carporter kan tillates plassert utenfor byggegrensene dersom krav i den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift oppfylles, og nabo har gitt sitt samtykke til tiltaket.

## **2.5 Barnehage**

Det skal etableres offentlig barnehage i henhold til plassering på plankartet. Plasser for korttidsparkering til henting/ bringing av barn til barnehagen kan plasseres innenfor arealet avsatt til barnehageformål.

## **2.6 Adkomst og parkering**

Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplass pr. bolig. Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra felles adkomstveg.

Det skal opparbeides 16 p-plasser i forbindelse med barnehagen som også skal benyttes som utfartsparkering. Atkomstareal mellom parkeringsplass og barnehagen skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

## **2.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg**

Pumpestasjon for boligfeltet skal etableres i henhold til plassering på plankartet. Det skal etableres to trafoer i området som vist på plankart.

## **2.8 Område for lek**

Områder for lek i planen (LEK 1 og LEK2) skal opparbeides på en hensiktsmessig måte som gir gode og varierte kvaliteter for uteopphold for alle aldersgrupper, inkludert voksne.

# **3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **3.1 Kjøreveg**

Veiarealet skal opparbeides innenfor de rammer som er vist i plankartet. Vegarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

## **3.2 Annen veggrunn- grøntareal**

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

## **3.3 Fortau**

Det skal etableres fortau i samsvar med reguleringskartet.

## **3.4 Gang- og sykkelveg**

Det skal etableres gang- og sykkelveg i samsvar med reguleringskartet

#### **4 GRØNNSTRUKTUR**

Det skal beholdes grønnstruktur langs bekkedragene gjennom planområdet.

Det tillates opparbeidet tursti/lysløype i grønnstrukturen langs ytterkanten av planområdet som skal knytte seg på eksisterende turstier/lysløype i planområdet.

#### **5 EIERFORHOLD**

Lekeplasser og ballbaner i feltet skal være fellesareal for alle boligeiendommer innenfor planområdet.

Kjøreveg med fortau, gang- og sykkelevg og annen veggrunn skal være offentlig.

Øvrige kommunaltekniske med trafoer og pumpestasjon anlegg skal være offentlig.

Grønnstruktur langs bekkedrag, gjennom og rundt boligfeltet skal være offentlig.

#### **6 HENSYNSSONER**

##### **6.1 Frisikt**

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende konstruksjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

##### **6.2 Ras- og skredfare**

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor faresonen.

##### **6.3 Midlertidig vern av kulturminne**

Det skal gjennomføres arkeologisk granskning innenfor "hensynssone - midlertidig vern av kulturminne" før det tillates tiltak innenfor området. Når arkeologisk granskning er gjennomført, frigis kulturminnet, ID 156929, og "hensynssone - midlertidig vern av kulturminne" opphører.

#### **7 KULTURMINNER**

Dersom det i forbindelse med arbeid i planområdet oppdages fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller dets sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at det som utfører arbeid/tiltak innenfor området gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8 - 2.