

Bestemmelser i eneboligområder for planer vedtatt før 1.1.1988, herunder fortetting

Utdrag fra Kommuneplanbestemmelsene vedtatt 28.04.2010.

Tomteutnyttelse.

a. Generelle regler.

Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA=30%. Bestemmelser i eldre planer om maksimal U-grad skal ikke gjelde.

b. Fortetting.

Innenfor området avgrenset i temakartet "Fortetting" datert 19.06.07, skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=35%. Bestemmelser i eldre planer om maksimal U-grad skal ikke gjelde.

Reglene om forhøyet utnyttelse kommer kun til anvendelse dersom det etableres nye boligtomter, eller nye boenheter.

Byggehøyder.

a. Mønehøyde, gesimshøyde og etasjetall.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

b. Beregning av gesimshøyde.

Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.

Unntak fra reglene – bevaring av strøkkarakter.

Kommunen kan nekte et tiltak med en forhøyet utnyttelse i forhold til eldre plan, dersom tiltaket etter sin plassering, høyde eller størrelse vil avvike vesentlig fra hva som er vanlig i strøket og når dette etter kommunens skjønn vil hindre eller vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av området.

Minste uteoppholdsareal (MUA).

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på $MUA=100\text{ m}^2$. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet.

Arealkravet skal dekkes på tomten der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.

Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

Maksimalt antall boenheter.

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan, kan det innenfor området avgrenset i temakartet "Fortetting" datert 19.06.07, ikke etableres mer enn 3 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er).

For andre områder, kan det ikke etableres mer enn 2 boenheter per tomt, inklusive eksisterende boenhet(er), med mindre annet er uttrykkelig bestemt i gjeldende plan

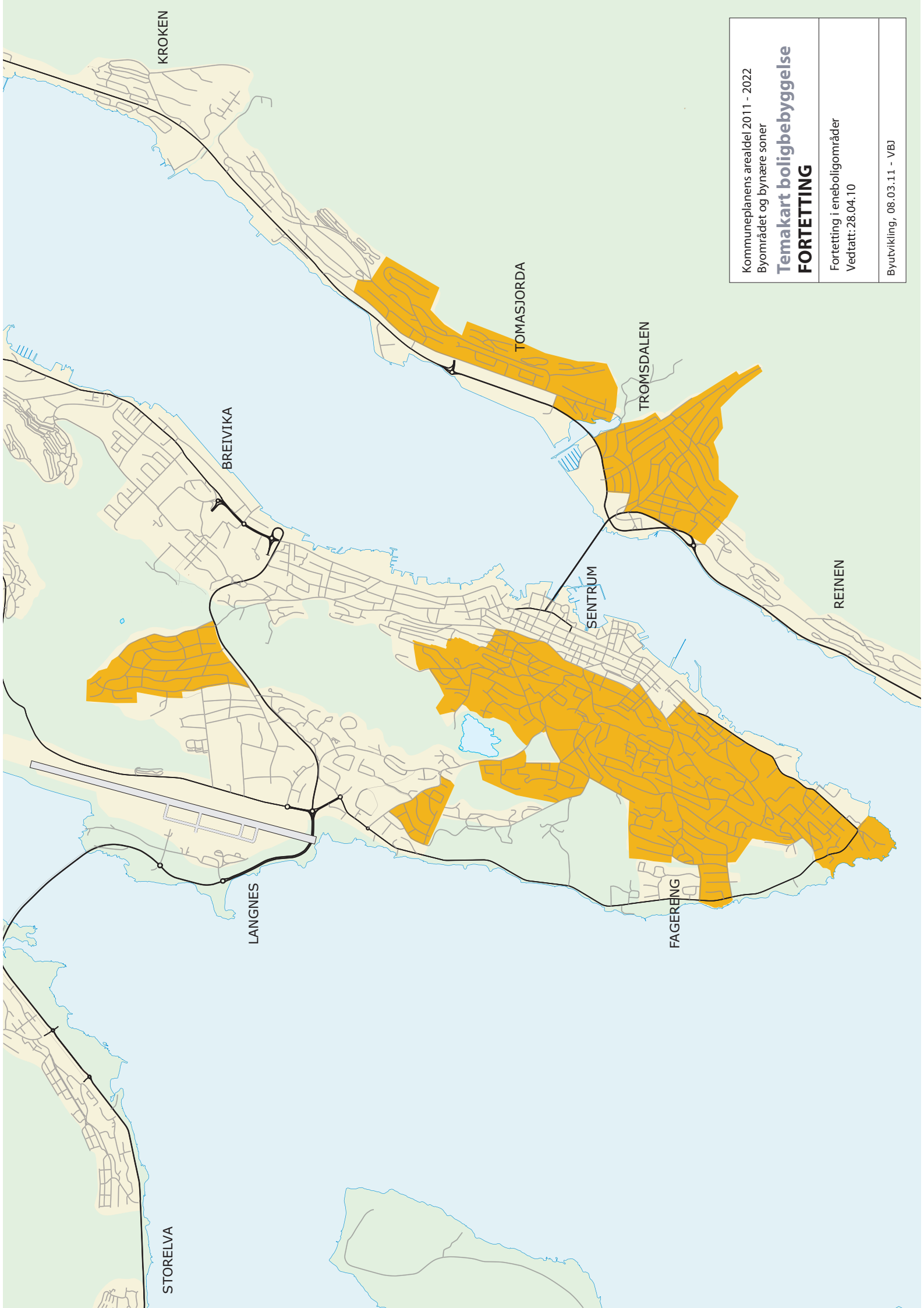
Bestemmelser for garasjer, carport, uthus og liknende mindre bygg.

Dersom ikke annen møne og gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser i underliggende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

Med mindre annet er bestemt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus og mindre bygg ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Med "mindre bygg" etter denne bestemmelsen menes bygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m². Bestemmelsen gjelder tilsvarende for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS 3940.

Fradeling – gjenværende tomt og bebyggelse.

Ved fradelinger fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse.



Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022 Byområdet og bynære soner		
Temakart boligbebyggelse		
FOTSETTING		
Fortetting i eneboligområder		
Vedtatt: 28.04.10		
Byutvikling, 08.03.11 - VBJ		