

REGULERINGSPLAN FOR MÆLUMENGA REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for Kommunestyrets vedtak: 06.05.02, saksnummer 28/02
Mindre vesentlig reguleringsendring 08.02.14
Mindre endring: 08.10.14, saksnummer 53/14

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

§ 1

Det kan tillates oppført boliger i Mælumengas nedre del innen følgende rammer:

I Nedre del

| Felt nr. | Reguleringsform | BYA % | Takvinkel grader | Etasjer antall/ges imshøyde | Under etasje | Biloppstilling antall plasser |
|---------------|--------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| B1 | Frittliggende småhusbebyggelse | 30 | 26-38 | 2 | Tillatt | 2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh |
| B2 | Frittliggende småhusbebyggelse | 30 | 26-38 | 5.5 meter | Tillatt | 2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh |
| B3-1 | Konsentrert småhusbebyggelse | 25 | 22-25 | 1 | Påkrevet | 2 pr. bolig |
| B3-2-5 | Konsentrert småhusbebyggelse | 32 | 22-25 | 2 | Påkrevet | 1.5 pr. boenhet |
| B4-1 | Terrasseblokker | 38 | ”Flatt” tak | 4 | Garasjekjeller påkrevet | 1.5 pr. boenhet |
| B4-2 | Terrasseblokker | 38 | ”Flatt” tak | 4 | Garasjekjeller påkrevet | 1.5 pr. boenhet |
| B5 | Terrasseblokker | 38 | ”Flatt” tak | 4 | Garasjekjeller påkrevet | 1.5 pr. Boenhet |
| B6 | Frittliggende småhusbebyggelse | 30 | 26-38 | 5.5 meter | Tillatt | 2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh |
| B7 | Frittliggende småhusbebyggelse | 25 | 26-35 | 5.5 meter | Påkrevet | 2 pr. bolig |
| B8 | Frittliggende småhusbebyggelse | 30 | 26-38 | 5.5 meter | Tillatt | 2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh |

Tomannsboliger med carport tillates bygget på felt **B1**, **B2**, **B6** og **B8** mot Thors vei og Ulls vei. Øvrig frittliggende bebyggelse er eneboliger og enebolig med utleiedel

§ 2

Det skal utarbeides situasjonsplan/tomtedelingsplan hvert enkelt boligfelt i Mælumengas midtre del. Det skal framgå av situasjonsplan/tomtedelingsplan hvilke hus som planlegges med og uten underetasje. Profiler av dagens terreng skal vise at en terrengtilpasning er vurdert. Boliger i Mælumengas nordre del tillates oppført innen følgende rammer:

II Nordre del

| Felt nr. | Reguleringsform | BYA % | Takvinkel grader | Etasjer antall/ges imshøyde | Under etasje | Biloppstilling Antall plasser |
|-----------|--------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------|
| BX | Konsentrert småhusbebyggelse | 32 | 30-42 | 5.5 meter | Påkrevet | 2 pr. boenhet |
| BY | Frittliggende småhusbebyggelse | 28 | 26-35 | 5.5 meter | Påkrevet | 2 pr. boenhet 1 pr utleieenh |

Gesimshøyde i tabellene er angitt for to etasjes hus, og er beregnet fra gjennomsnittlig naturlig terreng ekskludert eventuell sokkeletasje til utvendig overkant takbjelke Dette er hus med lave sidevegger, populært kalt halvannen etasjes hus.

§ 3

Møneretning på bolighus som ikke framkommer i tomtedelingsplan av den 4.11.14 skal følge nedenforliggende veis hovedretning eller anlegges vinkelrett på denne. For hus med 26 graders takvinkel eller mer kan det bygges arker og oppløft dersom disse ikke utgjør mer enn 1/3 av fasadens lengde, hvor disse ikke innregnes i den angitte gesimshøyden. Begrepet frittliggende boligbebyggelse/småhusbebyggelse omfatter i Reguleringsplan for Mælumenga eneboliger og enebolig med utleiedel/sekundærbolig der ikke annet er presisert.

§ 4

Tomtedelingsplan av den 11.04.14 er utarbeidet for den konsentrerte boligbebyggelsen på feltene B9, B 11 og B12. Angitt etasjeantall og etasjetype er juridisk bindende for alle tre felt. For felt B 11 er i tillegg prosjekterte koter for overkant gulv for bebyggelse juridisk bindende. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Felt B9 kan bebygges med et bebygd areal, BYA på inntil 38 %, mens feltene B11 og B12 kan bebygges med et bebygd areal, BYA på inntil 32 %. Gesims- og mønehøyde på boligbygg må følge plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 5

Tomtedelingsplan av den 11.04.14 er utarbeidet for den frittliggende boligbebyggelsen på feltene B13 – B17, samt feltene B8 og B10 øvre del. Angitt etasjeantall, etasjetype, koter på overkant gulv for bebyggelse er juridisk bindende. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Feltene kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 28 % bebygd areal, BYA. Gesims- og mønehøyde på boligbygg må følge plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 6

Frittstående garasjer skal bygges med hovedhusets takform, og med takvinkel lik bolighuset eller med mindre. Gesimshøyde skal ikke overstige 2.8 meter. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Mindre frittstående garasjer på inntil 50 m2 skal plasseres innenfor byggegrense mot vei men kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, jf. tomtedelingsplan av den 11.04.14. Tomter omfattet av denne planen skal ha biloppstillingsplasser for 1. 5 bil/leilighet i felt B9, 2 pr. boenhet i felt B11 og B12 og 3 pr. bolig i øvrige felt.

OFFENTLIG FORMÅL/BARNEHAGE

§ 7

Området skal bebygges med en barnehage, med en utnyttelsesgrad på maksimalt 15%. Bygningsformålet kan kombineres med lokalt forsamlingslokale og/eller foreningslokale

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveiene skal anlegges med en største stigning på 10% og en minste kurveradius utenom kryss på 10 meter.

§ 9

Gang/sykkelvei/fortau skal anlegges med en maksimal stigning på 10%, og en minste kurveradius utenom kryss på 5 meter. Fortaue skal anlegges med minimum 2,7 meters bredde.

FRIOMRÅDER/TURVEIER

§ 10

Turveier er inntegnet på plankartet. Disse skal fungere som stier mellom boligfeltene. Vegetasjon i området kan fjernes opp til 3 meters høyde

FAREOMRÅDER

§ 11

Området er et byggeforbudsbelte langs høyspenningsanlegg bestående av nettstasjoner og masteanlegg. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudsbeltet må godkjennes av det lokale elektrisitetstilsynet og planutvalget.

SPESIALOMRÅDER FRILUFTSOMRÅDE

§ 12

Eksisterende stier søkes ivaretatt, og enkelte nye stitraseer kan ryddes i områdene. Turstiene tenkes fortrinnsvis lagt langs den mest tjenlige siden av de eksisterende bekkene i området. Større tiltak må godkjennes av grunneier i forkant.

§ 13

Det kan kun drives plukkhogst og småflatehogst i området av grunneier eller i henhold til avtale med grunneier. Buskvegetasjonen bør opprettholdes i et belte på 5 meter fra vassdrag

der det ikke eksisterer eller anlegges sti. Hogst og eventuell framkjøring skal fortrinnsvis foregå i vintersesongen mellom 1. oktober og 1. april.

KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

§ 14

Områdene er avsatt for plassering av tekniske anlegg for offentlig infrastruktur, som nettstasjon for strømforsyning, trykkforsterkerstasjon for vannforsyning m.v. Det tillates ikke oppført bygg nærmere enn 5 meter fra transformatorstasjon.

PRIVATE AVKJØRSLER

§ 15

Private avkjørsler skal framgå av bebyggelsesplan eller ved byggetillatelsen til enkelttomtene. Private avkjørsler skal fortrinnsvis legges sammenfallende med vann- og avløpsledning inn mot huset.

FELLESOMRÅDER

FELLES LEKEPLASSER

§ 16

Det skal anlegges ei balløkke som anvist på reguleringsplanen som en del av anleggsarbeidene med Mælumenga/nedre del. Balløkkka skal anlegges med tursti gjennom felt B7, og være ferdig anlagt ved dette byggefeltets ferdigstillelse.

§ 17

Mindre nærlekeplasser skal anlegges på feltene B3, B 4, B 5, B11, B9, B13, B15 og B16. Det skal anlegges en gjennomgående sti mellom de fire sistnevnte feltlekeplasser, og tursti med tilknyttet lekeplassareal skal framgå av de nevnte felters bebyggelsesplan. For de øvrige feltene skal lekeplassenes plassering framgå av en utomhusplan som skal følge byggesøknaden. Lekeplassene bør primært anlegges mot tilgrensende friområde eller friluftsområde, og skal være opparbeidet før siste bygg i de respektive feltene kan ferdiggodkjennes.

REKKEFØLGEBESTEMMESER

§ 18

Følgende tiltak skal være gjennomført/ferdigstilt før boliger i de enkelte felt tas i bruk:

1. Nytt kryss med tilhørende busslommer mot boligfelt anlegges
2. Boligfeltvei bygges fram til dagens skogsbilvei
3. Kjørevei mot boligene i felt B1 opparbeides
4. Tidligere avkjøring mot Eikerveien sperres
5. Opparbeiding av boligtomter i Mælumenga boligfelt
6. Opparbeiding av angitt balløkke, nærlekeplasser og hus