

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GRINDERMÅSAN NORD

Planen er datert 28.10.02, sist revidert 18.12.02.
Bestemmelsene er datert 28.10.02, sist revidert 18.12.02.

Vedtatt av formannskapet 1.gang: 11.02.03
Vedtatt av formannskapet 2. gang: 02.09.03
Vedtatt av kommunestyret: 09.09.03

ordfører

.....

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål i h.h.t. plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

- Åpen småhusbebyggelse, B1-B5.
- Konsentrert bebyggelse, B6.

Offentlige trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg.

Fellesområder

- Felles lekeplasser, FL1-FL4.
- Felles adkomstveger, FV1-FV7.
- Felles gangveger, FG1-FG9.

Spesialområder

- Grøntbelte/sti, SGS1-SGS2
- Vegetasjonsområde, SV1-SV2.
- Frisiktsone

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

1. Kommunaltekniske anlegg

Detaljplaner for veg, vann og avløp, samt felles lekeareal skal godkjennes av kommunen

før byggesøknad fremmes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2. Parkering

Ved byggemelding skal det vises bindende plassering av dobbeltgarasje samt oppstillingsplass for en bil, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra biloppstillingsplass.

3. Boliger med livsløpsstandard

Utbygger skal oppfordres til å bygge boliger med livsløpsstandard.

§ 4. OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B1-6).

1. Utnyttelse og byggehøyder.

I områdene B1-B5 for frittliggende småhusbebyggelse er maks. BYA = 25 %.

I område B6 for konsentrert bebyggelse er maks. BYA = 35 %.

Gesimshøyden kan være inntil 7 m og mønehøyden inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader.

2. Byggegrenser.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

3. Boligtyper.

Innenfor B1-B5 kan det oppføres åpen småhusbebyggelse, som ene- eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg. Innenfor B1 kan det oppføres konsentrert bebyggelse som rekkehus/leiligheter.

4. Grunnundersøkelser.

Det må foretas grunnundersøkelser med vurdering av aktuelle geotekniske løsninger for de forskjellige byggearbeider i planområdet før igangsettingstillatelse kan gis.

5. Tomtedelingsplan/bebyggelsesplan.

Før utbygging av område B6 for konsentrert bebyggelse kan skje, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan/bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 eller 1:500.

§ 5. FELLESONRÅDER

1. Felles lekeplasser (FL1-FL4)

FL1 – FL4 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. Lekeplassene skal vedlikeholdes av disse beboerne. Felles lekeareal skal være ferdig opparbeidet med beplantning og lekeapparat i henhold til godkjent detaljplan før brukstillatelse for bolig gis.

2. Felles adkomstveg (FV1-FV7)

Felles adkomstveger skal opparbeides som vist i planen, og de skal være ferdig opparbeidet med belysning før brukstillatelse for bolig gis. Det skal utarbeides detaljplaner som godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

2. Felles gangveger (FG1-FG9)

Felles gangveger skal opparbeides som vist i reguleringsplanen og er felles for alle beboerne i planområdet.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

1. Grøntbelte/sti (SGS1-SGS2)

I spesialområde grøntbelte/sti skal vegetasjonen skjøttes slik at det blir et romskapende element og et grønt skille mellom de to boligområdene. Det kan tilrettelegges for ferdsel av gående.

2. Frisiktsone.

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, trær eller lignende kan tillates.