

Planbestemmelser

53 Detaljregulering Bergermarka

§ 1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål (Pbl §12-5):

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 1)

- Enebolig (frittliggende småhusbebyggelse) B10-1, B12-1, B12-3, B13-1, B13-3, B13-4, B14-2, B17, B18, B22, B24-1, B25 og B26
- Konsentrert småhusbebyggelse B10-2, B11, B12-2, B13-1, B14-1, B15, B16 og B19
- Terrassert bebyggelse B20, B21, B23 og B24-2
- Kombinert formål (forretning, bolig, allmennyttig)
- Transformatoriosk

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 2)

- Offentlig kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Gang- og sykkelveg

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 3)

- Lekeplass/friområde/ F2, F3, F5 –F10
- Frisiktsone ved veg

Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §12-52.ledd nr. 5)

- Friluftformål

Hensynssoner (pbl §12-5 2.ledd nr.6)

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg

De ulike formålene er vist på plankartet.

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Byggesøknad

For alle byggeområder skal det sammen med søknad om byggetillatelse foreligge en situasjonsplan for hele delområdet. Bygninger i samme delområde skal ha enhetlig utforming (dvs at materialbruk, takvinkel og fargebruk skal tilpasses øvrig bebyggelse i delfeltet).

Situasjonsplan skal vise;

- Tomtegrenser, byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Fremtidig garasje (selv om den ikke skal bygges) og parkeringsareal
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkerings- og biloppstillingsplasser
- Terrengprofil som viser bygninger, utomhusanlegg, skjæringer og murer, samt eksisterende og nytt terreng.

Dersom tomter avsatt til frittliggende småhusbebyggelse ikke bygges ut/planlegges som en del av tilhørende delområde gjelder i tillegg følgende:

- Hovedmøneretningen skal følge koteretningen og bygges lengderetning. Takvinkel skal være mellom 22-38 grader.
- Kravet om situasjonsplan for hele delområdet gjelder ikke.

4. Gjerder

Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisisiktzone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisisiktzone ha høyde inntil 1.0 m.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være 2 biloppstillingsplasser inkl. garasje for eneboliger og leiligheter med BRA over 80 m². For leiligheter mindre enn 80 m² skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet i enebolig mindre enn 60 m² kreves en biloppstillingsplass pr. boenhet.

6. Universell utforming

10% av parkeringsplasser i byggeområder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse avsettes og tilanlegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede.

Det regulerte området skal planlegges og bygges med universell utforming av nybygg og anlegg. Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Bygg og anlegg planlegges med god tilgjengelighet og

brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til universell utforming skal dette tydelig fremgå av byggesøknaden.

7. Transformatorbokser og lignende

I fellesområdene og friområder kan det plasseres transformatorbokser for elforsyning/bredbånd eller lignende. Plassering avklares med kommunen i det enkelte tilfellet.

§ 2.1 Byggeområde – Frittliggende småhusbebyggelse/enebolig

1. Formål

I områdene B10-1, B12-1, B12-3, B13-1, B13-3, B13-4, B14-2, B17, B18, B22, B24-1, B25 og B26 skal det bygges frittstående eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet (Ekstra boenhet krever flere bilplasser, se § 1-5).

2. Byggehøyde

Maksimal mønehøyde på eneboliger er 7,5 meter for boliger uten sokkeletasje. For boliger som oppføres med sokkeletasje tillates maksimal mønehøyde 8,5 meter. Mønehøyden skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3. Garasjeplassering

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på vegen ikke plasseres nærmere eiendomsgrense enn 5 meter. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot veg. Det er tillatt å bygge felles garasjelegger for to eller flere boenheter over felles tomtegrense. Maksimal størrelse for enkel garasje er 50 m² BRA.

§ 2.2 Byggeområde - Konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål

Område B10-2, B11, B12-2, B13-1, B14-1, B15, B16 og B19 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse innenfor angitt utnyttingsgrad. Med tett småhusbebyggelse forstås: kjedet enebolig, tomannsbolig, rekkehus og mindre leilighetsbygg. I tillegg tillates evt. oppført eneboliger etter samme retningslinjer som § 2.1. Område B20, B21, B23 og B24-2 kan det bygges terrassert bebyggelse innenfor angitt utnyttingsgrad.

I hvert delfelt skal prosentandel av boliger/leiligheter med livsløpsstandard være minimum 30%.

2. Byggesøknad

Det skal utarbeides tomtedelingsplan/utomhusplan samt illustrasjoner, perspektivtegninger,

fotomontasje eller lignende som viser utnyttelse av det enkelte delfelt som vedlegg til byggesøknad jfr. pkt. 2.0.3.

3. Byggehøyde

I disse områdene kan maksimal mønehøyde være 9 m over høyeste planert terreng.

4. Uteoppholdsareal/parkering

Det skal i områdene avsettes tilstrekkelig fellesarealer til parkering jfr. § 2.0 pkt 5) og uteopphold innen hvert delområde som minst tilsvarer Husbanken minstestandard. Områdenes felles lekearealer inngår som en del av tilbudet for alle delområdene.

§ 2.3 Byggeområde - Kombinert formål Forretning/Bolig/Allmennyttig

1. Formål

Området K1 skal nyttes til allmennyttig formål, med underformålene Forretning/Almennyttig/Bolig. I området kan det oppføres bygg som innehar servicefunksjoner, fellesfunksjoner for flere boliger innenfor planområdet. Ved oppføring av boliger skal prosentandel av boliger/leiligheter med livsløpsstandard være minimum 50%.

2. Bebyggelsen

Maks utnyttelse er 50% BYA. Parkeringsplasser blir medregnet i %BYA (min 18 m² pr. parkeringsplass). Maksimal mønehøyde 7,5 meter. Mønehøyden skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3. Byggesøknad

Det skal utarbeides tomtedelingsplan/utomhusplan samt illustrasjoner, perspektivtegninger, fotomontasje eller lignende som viser utnyttelse av det enkelte delfelt som vedlegg til byggesøknad jfr. pkt 2.0.3.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.

2. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler skal være utformet iht regulert standard.

4. Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iflg. kommunal norm.

5. Felles avkjørsel

Eiendommer som er deltakere

Alle eiendommer som benytter felles avkjørsel, skal være medeier i denne med like andeler.

§ 3.1 gang- og sykkelveg og annet vegareal (grøft, skjæring, fylling)

1. Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg etableres som vist på reguleringsplankart.

2. Skjæringer og fyllinger

Veiskjæringer og fyllinger skal til sås eller behandles på en tiltalende måte.

§ 4.0 Hensynssoner

1 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på reguleringsplanen. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 5.0 Grønnstruktur

1 Felles friområder

Eiendommer som er deltakere

Felles lekeplass/friområder/stier skal eies av velforeningen i området.

2. Drift

Tomteeiere i feltet er pliktig til å delta i velforening. Velforeningen får som ansvar å eie og drifte fellesarealene.

2. Lekeplasser/ballplasser

I friområdene kan det opparbeides lekeplasser/ballplasser som vist i påskrift på planen.

§ 6 Landbruks- natur og friluftsområder

1. Skogsdrift

Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges.

2. Stier

Det kan opparbeides nye stier. Stiene kan påføres løsmasser for å bedre fremkommelighet.

3. Tilgjengelighet

Felles friområder skal ha tilgjengelighet for allmennheten.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

2. Veg, vann og avløp, lekearealer og andre fellesanlegg som skal overtas av beboere i feltet

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen: Felles avkjørsel og lekearealer/stier som ligger inntil eiendommen. Lekeplasser skal opparbeides i tråd med den etappevise utbyggingen av feltene.

Ballplass på F5 skal opparbeides senest når 60 boenheter er etablert i feltet.