



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE

Planidentitet: 1703238  
Planbeskrivelse dato 20.06.14  
Bestemmelser dato: 20.06.14, endret den 15.04.15  
Plankart dato: 20.06.14, endret den 15.04.15

Plan vedtatt dato: 24.09.15

#### § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02 Datert 20.06.14 rev. 15.04.15. Området disponeres til følgende formål i hht. plan- og bygningsloven (PBL) av 2008:

##### Pbl. § 12.5 nr. 1 **Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Lekeplass

##### Pbl. § 12.5 nr. 2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntanlegg
- Parkeringsplasser

##### Pbl. § 12.5 nr. 3 **Grønnstruktur**

- Naturområde-grønnstruktur
- Turveg
- Friluftsområde

##### Pbl. § 12.5 nr. 4 **Hensynssoner**

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler



## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i området tas i bruk skal hovedadkomsten med fortau være opparbeidet og ferdigstilt. Det kan etter søknad gis dispensasjon for utsetting av asfaltering.
- Stier fram til felles lekeplasser og lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk samtidig med ferdigstillelse av boligene i de enkelte delområdene.
- Planutvalget kan etter begrunnet søknad gi tidsbegrenset utsettelse av ferdigstillelse av delanlegg.

### 2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet tilstrebes å framstå med et enhetlig preg.

### 2.3 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal så langt det er praktisk mulig gis universell utforming iht. gjeldende lovverk.

### 2.4 Parkering

For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for minimum en garasje plass og en parkeringsplass. For boliger med flere boenheter skal det avsettes parkeringsarealer iht. kommunal vedtekt til PBL.

### 2.5 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

### 2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

### 2.7 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges:

- Situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser og avkjørsel.
- Terrengsnitt med angitt kotehøyde for golv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.



## § 3 Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Boligbebyggelse

#### 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, alle tomter eks tomt 15 og 16.

- Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter. Underetasje kan innredes som egen boenhet såfremt dette skjer i samsvar med bestemmelser i PBL og kommunale vedtekter.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Bebyggelsen skal tilpasses tomten på en slik måte at uheldig silhuettvirkninger unngås.
- Høye og skjemmende forstøtningsmurer skal unngås.

#### 3.1.2 Blokkbebyggelse på tomt 15 og 16

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige kt 90,00.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.

### 3.2 Skianlegg

- Det kan føres opp bygninger i inntil 2 etasjer.
- Gesimshøyde skal ikke overskride 5 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlige terrenghøyde.

### 3.3 Nærmiljøanlegg

Arealet er avsatt til nærmiljøanlegg og kan ikke bebygges.

### 3.4 Energianlegg

Området er avsatt til nettstasjoner for El-forsyning.

### 3.5 Lekeplass

Området er avsatt til felles lekeplass for alle. Lekeplasser skal anlegges slik at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å opphold seg der.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger for alle tomter/boenheter i området og kan ikke bebygges.



#### **4.2 Fortau**

Arealet er avsatt til fortau.

#### **4.3 Gang-/sykkelveg**

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges. Det må legges vekt på en utforming av gang/sykkelvegen som gjør det naturlig for myke trafikanter å velge det etablerte krysningspunktet under Fv 17.

#### **4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg**

Arealet er avsatt som grøntanlegg og kan ikke bebygges.

#### **4.5 Parkering**

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for skianlegget og turgåere.

### **§ 5 Grønnstruktur**

#### **5.1 Naturområde-grønnstruktur**

Området er avsatt til naturområde og kan ikke bebygges.

#### **5.2 Turveg**

Områdene skal fungere som felles snarveier for gående og adkomst til lekearealene.

#### **5.3 Friluftsområde**

Arealet er avsatt som friluftsområde og kan ikke bebygges.

### **§ 6 Hensynssoner**

#### **6.1 Frisikt**

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

#### **6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler**

Området er regulert til hensynssone for høyspent og kan av sikkerhetshensyn ikke bebygges før høgspenningstrase er lagt om.