



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse frittliggende
 - Boligbebyggelse – konsentrert
 - Energianlegg/trafo
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Lekeplass/akebakke
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkering
3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turdrag

Planområdet består av følgende hensynssoner (§ 12-6)

- Gul støysone
- Rød støysone
- Frisikt

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.
- 3.2 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer.

4. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 10)

4.1 Utnytting

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på de forskjellige boligområder. Utnyttelsesgraden omfatter grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering (18 m² BYA pr. plass) på det enkelte område i henhold til teknisk forskrift.

Område	Tillatt bygningstype	Maksimal grad av utnytting
1 til 12	Eneboliger	30 % BYA
A til F	Flermannsboliger/rekkehus /tomannsboliger	35 % BYA



4.2 Byggehøyde på boligene

Område	Tillatt mønehøyde
A til G	9 m
1 til 12	9 m

Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

4.3 Antall boenheter

Tabellen viser maksimal antall boenheter på tomtene avsatt til annet en eneboliger.

Område	Tillatt antall enheter
A	Inntil 4 enheter pr. område
D, E og F	Inntil 3 enheter pr. område
B, C, G	Inntil 6 enheter pr. område

4.4 Garasje/Uthus

Det kan bygges 1 garasje og/eller uthus på tomter avsatt til eneboliger. Bygningene skal maksimalt være på 50 m² BYA til sammen. For øvrige boligtyper (område A til G) skal garasjer/uthus plasseres samlet eller i grupper. Størrelsen på garasje/uthus skal være maksimalt 30 m² BYA pr. boligenhet.

Frittliggende garasje/uthus skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3 m og en mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.5 Byggegrense

Byggegrensen er 4 m i henhold til plan og bygningsloven. Byggegrensen gjelder ikke for garasje/uthus. Disse kan plasseres inntil 2 m fra areal regulert til annen veggrunn eller friområder så lenge bygningen ikke er til hinder for frisiktsoner og dersom innkjøring er parallelt med kjørevegen. Dersom naboen samtykker og terrengforholdene tilsier det kan det tillates at uthus/garasje plasseres i nabogrensen.

Byggegrensen mot fylkesveg 223 er 20 m fra senterlinjen.

4.6 Terreng/planering

Det tillates maksimalt fylling på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid skal etterbehandles og tilsås.

4.7 Atkomst

Atkomst til hver tomt er vist veiledende på plankartet. Kommunen kan godkjenne annen plassering, dersom det er formålstjenlig med tanke på trafiksikkerhet og utnyttelsen av den enkelte tomt.

4.8 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minst 2 biloppstillingsplasser til hver enebolig. Dersom det bygges en hybelleilighet skal det etableres totalt 3 biloppstillingsplasser. For områdene med bokstavnummerering skal det etableres 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Areal krav pr. biloppstillingsplass er 18 m² BYA ihht. Teknisk forskrift. Parkeringsplass i garasje teller som biloppstillingsplass, men areal foran garasjeport teller ikke som biloppstillingsplass.

4.9 Utforming garasje

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasjeloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold.



4.10 Utforming

Ved behandling av byggesøknader skal kommunen legge vekt på at boligene og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget.

Tomt 4 til 8

På disse 5 tomtene skal det bygges boliger med moderne arkitektur. En står fritt i forhold til takform, men skal bruke avdempede farger.

Resten av feltet

Bygningene skal ha takvinkel mellom 18 og 40 grader. Takdekket skal ha avdempede farger.

4.11 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av bolig skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for det enkelte boligareal i reguleringsplanen. Utendørsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, atkomst, parkering, terrengbehandling, støttemurer og gjerde. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.12 Nærlekeplass/sandlekeplass

På område A, B, C og G skal det avsettes areal til en nærlekeplass på minst 25 m² BYA pr. boenhet.

4.13 Rekkefølge

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

4.14 Energi

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av nye boligheter på område A, B, C og G skal det foreligge en utredning/vurdering av energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme.

4.15 Oppdeling

Tomtene med bokstavnummerering kan oppdeles ytterligere i henhold til antall boligheter på den enkelte tomt.

4.16 Støy

Tomt B, C og 12 berøres av gul støysone. Sammen med byggesøknad for disse tomter skal det leveres dokumentasjon på at boligene får tilfredsstillende støyforhold i tråd med retningslinje T1442. Dette gjelder også tabell 3 i støyretningslinje (T-1442)

4.17 Hybelleilighet

På tomter avsatt til eneboliger kan det legges til rette for en hybelleilighet (i tillegg til hovedenheten) på inntil 80 m² BYA.

5. Bebyggelse og anlegg, lekeplass (§12-7 nr. 1, 4 og 10)

5.1 Arealet avsatt til lek opparbeides med installasjoner/utstyr/terrengbehandling som fremmer bruk av området til lek- og idrettsaktiviteter.

5.2 Før det gis igangsetningstillatelse til bygninger på flere enn 5 tomter innen reguleringsplanen skal det være fremmet en situasjonsplan for lekearealet og lekeplassen skal være grovplanert og etablert med en ball-løkke og minst 1 lekestativ. Videre bearbeiding og utstyr ordnes i regi av velforening som etableres i området.



5.3 Innen området avsatt til lekeplass og akebakke kan det legges ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med opparbeidelse av feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes og tilsåes.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 1, 4, 10 og 14)

6.1 Vegen innen området skal bygges i tråd med kommunale krav og blir offentlig etter ferdigstillelse og gjennomført overtakelsesforretning.

6.2 Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

6.3 Fyllinger påføres jord og tilsåes med frøblanding (norsk natureng).

6.4 Kryss med tilhørende frisikt mellom V1 og Golbergsgutu skal være ferdigbygd før det gis igangsettingstillatelse til første nye bolig innen reguleringsplanen.

7. Grøntstruktur (§12-7 nr. 1 og 2)

7.1 I turdrag tillates det ikke med privatiseringstiltak, men det kan legges ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med opparbeidelse av feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes og tilsåes.

8. Hensynssoner (§12-7 nr. 2)

8.1 Innen frisiktsonene tillates det ikke terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over vegbanen.