

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR 85, BNR 174 VESTRE VIKENE.

Tilhørende plan datert 3.10.00.

§ 1 GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet avmerket på kart med tykk stiplet linje.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i følgende reguleringsformål :
 - Byggeområder bolig uten sokkeletasje -B1
 - Byggeområde mindre boenheter i rekke med sokkeletasje - B2
 - Byggeområde med bolig uten sokkeletasje – B3
 - Fellesarealer
 - Spesialområde
 - Offentlige trafikkarealer

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 **Bebyggelsens karakter, utforming , m.v.**
 - 3.1.1 Antall boenheter
I planområde B1 og B3 skal det etableres 10 frittliggende eneboliger. I planområde B2 skal det etableres 6 boenheter i rekke.
Totalt får feltet 16 boenheter.
 - 3.1.2 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Utvendige farger godkjenne kommunen.
- 3.2 **Bebyggelsens høyde, plassering , m.v.**
 - 3.2.1 Bebyggelse i område B1 tomt nr. 2,3,4,5,6og 7 og område B2 tomt nr. 1 kan oppføres i 1 ½ etasje i tillegg til sokkeletg.d.v.s. at loftsetg. tillates innredet. Knevegg(innvend. rafte høyde) kan ikke være mer enn 0,7 m. Karnapp/opplett-løsning tillates over del av takflaten. Takvinkler skal være mellom 30 og 40 grader. Sokkeletasje/ grunnmur skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Det skal spesielt legges vekt på at boligene underordnes terrenget, slik at skjemmende fyllinger/skjæringer ikke tillates. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares.

- 3.2.2 Bebyggelse i område B3, tomt nr. 8,9,10 og 11 kan oppføres boliger i 1 ½ etasje uten sokkeletasje.d.v.s at loftsetg. tillates innredet. Knevegg(innvendig raftehyde) kan ikke være mer enn 0,7 m. Karnapp/opplett-løsning tillates over del av takflaten. Takvinkler skal være mellom 30 og 40 grader. Grunnmur/plate på mark skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Det skal spesielt legges vekt på at boligene underordnes terrenget, slik at skjemmende fyllinger/skjæringer ikke tillates. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares.
- 3.2.3 Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m.og gesimshøyden skal ikke overstige 5 m for boliger med sokkeletasje og hhv. 7 m og 3,5 m for boliger uten sokkeletasje over terrengets gjennomsnittsnivå.
- 3.2.4 Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av kommunen.
- 3.2.5 Dobbelgarasje/uthus skal ved byggemelding av bolig være vist på situasjonsplan, selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje skal begrenses til en etasje og den skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge. Det skal avsettes parkeringsareal utenom garasje for minst en bil pr. boligenhet på egen tomt.
- 3.2.6 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

§ 4 UTNYTTELSE AV TOMTENE

- 4.1 **For boligbebyggelsen må BYA ikke være større enn 25% av tomtens areal.**

§ 5 UBEBYGDE AREALER

- 5.1 Ubebygd areal skal gis tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- 5.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel.
- 5.3 Gjerder eller annen innhegning skal godkjennes av kommunen.
- 5.4 Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer. Kommunen kan pålegge å etablere fellesplass for søppelbeholdere.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 **Privat kjørevei og gangvei**
- 6.1.1 Private veier skal opparbeides med utforming som vist på planen.

6.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

6.1.3 Det etableres gangsti til offentlig bruk gjennom området som vist på planen.

6.2 Frisiktsone ved vei

6.2.1 Frisiktsone skal holdes fri i en høyde av 0,5 m over kjørebanelnivå.

6.3 Nettstasjon

6.3.1 Areal for nettstasjon skal benyttes av E- verket for bygging av nettstasjon til fremføring av høy- og lavspentkabler/linjer.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Generelt

Fellesområdene skal tjene som fellesområder for samtlige boliger på feltet.

7.2 Lekeplass

7.2.1 Plan for lekeplass skal utarbeides og fremlegges for kommunen til godkjenning.

7.2.2 Ferdigstillelse av lekeplass skal skje samtidig som de private veiene og ferdigstilles før første hus får brukstillatelse.

7.3 Grøntarealer

7.3.1 Felles grøntområde er felles for hele feltet og skal beholdes i størst mulig utstrekning som naturmark

7.3.2 Avfall – post

Areal for avfall/post skal benyttes til felles postkassestativer og avfallsdunker/containere.

§ 8 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Opparbeidelse av Sareptaveien med fortau, kryss med RV 117 og busslommer skal være etablert før boligområdet tas i bruk.

Fredrikstad 3.10.00.