

Etter fullmakt

Jove Venås



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVERGARDEN BOLIGFELT

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse.

Bestemmelsene gir utfyllende kommentarer og er juridisk bindende med hensyn til krav til utforming og gjennomføring.

§2 GENERELT

2.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Før gjennomføring av planen skal det søkes om byggetillatelse av hvert enkelt tiltak.

2.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 25:

BYGGEOMRÅDER

1. Boliger, B1-B4.

SPECIALOMRÅDER

1. Frisiktsone ved veg.
2. Privat veg, Veg 1.

FELLESOMRÅDER

1. Felles Avkjørsel, Veg 2 og 3.
2. Felles gangareal, F5.
3. Felles lekeareal, L1.
4. Felles grøntanlegg F1-F4.

2.3 Ved gjennomføring av planen skal prinsippet om universell utforming i størst mulig grad følges. Dette gjelder både for fellesområdene og for hver enkelt bolig med tilhørende uteområde.

2.4 Innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtak til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner tilsier det.



§3 BYGGEOMRÅDER

3.1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDENE

Områder for boliger kan benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende uthus og garasjer/carporter. Alle boligene skal tilpasses eksisterende terreng, dette betinger bl.a. at de må ha underetasje. Unntak fra sistnevnte gjelder tomt 12 hvor det kan vurderes å bygge uten underetasje. Det er tillatt med utleiedel i boligene. Maks tillatt bebygd areal er 25 % BYA.

3.2. PLANKRAV

Sammen med byggemelding/søknad skal det vedlegges målsatt situasjonsplan og terrengprofiler i målestokk 1:200. Disse skal, i tillegg til bebyggelsen, vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnytted. Det skal angis forstøtningsmurer, tilkomst og garasje-/parkeringsplass.

Ved vurdering av situasjonsplan og profiler skal det legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming. Terrengprofilene skal også vise terreng og bygninger på nærmeste tilstøtende boligeiendommer, slik at saksbehandler kan vurdere høydene på en god måte. Det er uønsket med høye terrengfyllinger.

3.3. PLASSERING OG BYGGEGRENSER

Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan, dersom det er forsvarlig i forhold til sikt, plasseres med en minsteavstand på 3,0 meter fra eiendomsgrense mot felles avkjørsel (Veg 1 og 2). I tillegg til byggegrensen skal avstandskrav i plan- og bygningslovgivningen følges.

3.4. FORM OG FASADER

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en utforming som harmonerer med lokal byggeskikk og boliger i tiliggende boligfelt. Når det gjelder bygningenes takform er både saltak, valmtak, pulttak og flatt tak tillatt.

3.5. BYGGEHØYDER

Høyder skal tilpasses terrenget og øvrig bebyggelse med en mønehøyde maks 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette skal vises ved at høydene angis på tverrprofil som viser terreng og huskropp.

3.6. PARKERING

Alle boenhetene skal ha minst 2 biloppstillingsplasser, medregnet carporter/garasjer.

§4 SPESIALOMRÅDER

4.1. FRISIKTSONE VED VEG

Frisiktsonen er avmerket på planen. Arealene må ikke benyttes slik at fri sikt blir hindret. Arealet innenfor frisiktsonen skal planeres ned til 0,5 meter over nivået på tilgrensende veger. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet. Høystammede tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

4.2. PRIVAT VEG

Eksisterende veg sør i planområdet, (Veg 1).

§5 FELLESOMRÅDER

5.1. FELLES AVKJØRSLER

Veg 2 er felles avkjørsel for tomt 8-12.

Veg 3 er felles avkjørsel for tomt 1-7

5.2. FELLES GANGAREAL

F5 skal kunne benyttes av alle beboerne innenfor planens begrensning. Innenfor dette området skal det kunne legges vann- og avløpsledninger i grunnen.

5.3. FELLES LEKEOMRÅDER

Område L1 er felles for alle beboerne innenfor planens begrensning.

Lekeplassen skal grovplaneres når infrastrukturen i feltet opparbeides.

Videre opparbeiding og vedlikehold av plassen er et felles anliggende for brukerne. Som sikring mot veg 1 og krysset skal det settes opp mur/gjerde.

5.4. FELLES GRØNTANLEGG

Områdene er merket F1-F4 og skal benyttes som buffersoner og felles grøntanlegg. Opparbeiding og vedlikehold av områdene er et felles anliggende for alle beboerne innenfor planens begrensning.

