

REGULERINGSPLAN FOR LANGÅSEN BOLIGFELT

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 24.06.2015

1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur (§12-5 pkt 3)

- Grønnstruktur/friområder

Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.2 Trafikkstøy:

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

2.3 Byggegrenser:

Byggegrenser mot regulert veg er som vist på plankartet.

Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra veg- eller gangvegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra veg- eller gangvegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

For byggegrense mot nabogrense gjelder plan- og bygningslovens generelle regler.

2.4 Siktkrav i vegkryss/avkjørsler

For alle vegkryss og avkjøringer fra offentlig veg gjelder krav til siktsoner som er oppgitt i gjeldende vegnormal (pr. dato Statens vegvesens Håndbok 017)

2.5 Krav til parkeringsdekning:

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

| | |
|--|-------------------------|
| Boligenheter over 100 m ² BRA | 2 plasser pr boenhet. |
| Boligenheter under 100 m ² BRA | 1, 5 plasser pr boenhet |
| Boligenhet/hybel under 60 m ² BRA | 1 plass pr boenhet. |

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Angitt byggehøyde og grad av utnytting beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap. III.

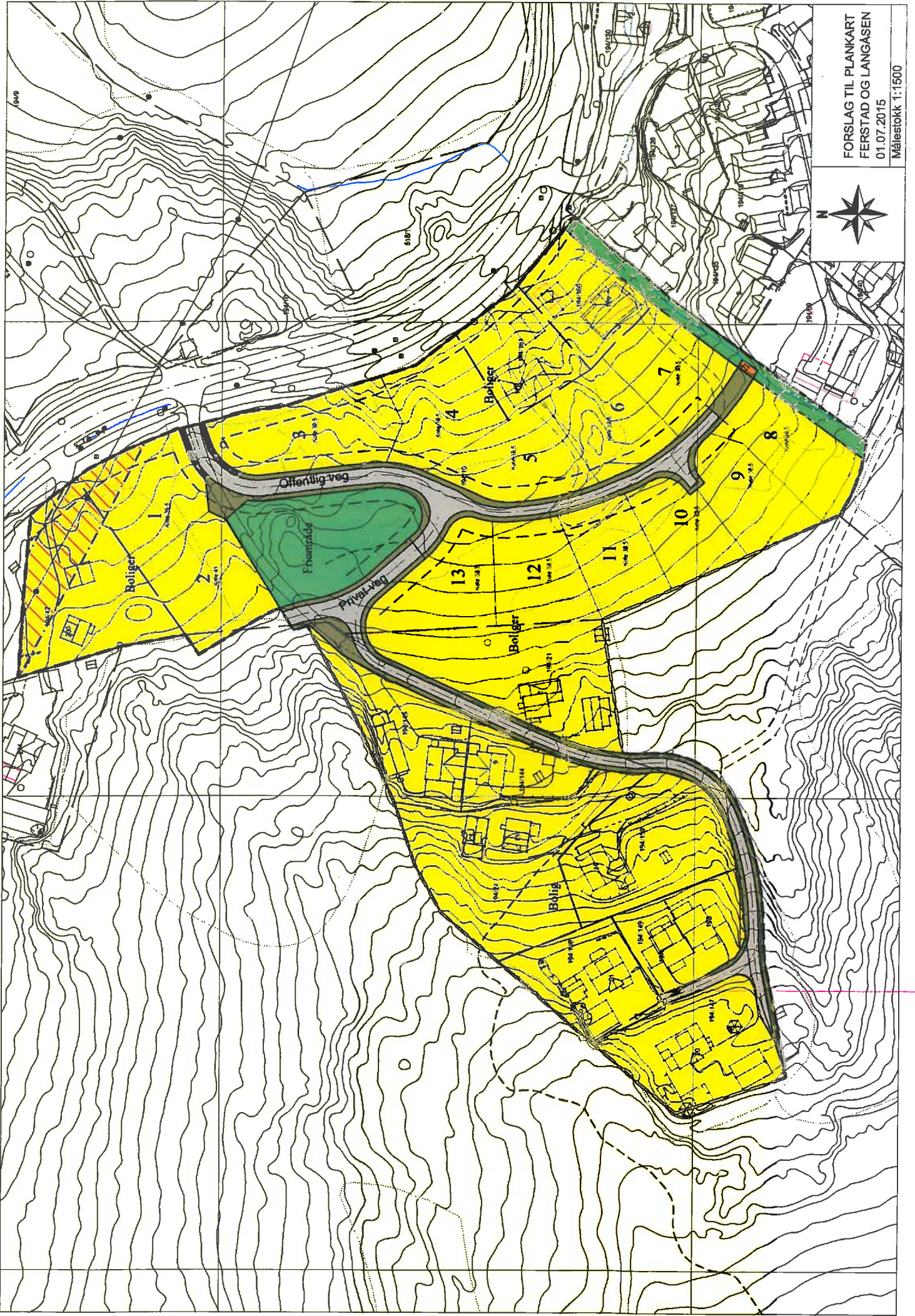
Tomtene kan bebygges innenfor følgende begrensninger:

- Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 30 %-BYA.
- På plankartet er det angitt en maksimal kotehøyde som tillat byggehøyde på den enkelte tomt.
- For bebygde tomter uten angitt mønehøyde, gjelder møne- /gesimshøyde på høyeste eksisterende bygning som maksimal høydebegrensning.
- Innenfor angitt mønehøyde kan bygningene kan ha maksimal møne- og gesims høyde på henholdsvis 8 m og 6 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.
- For bygninger med ark/takoppløft er tillat gesimshøyde lik tillat mønehøyde.
- Garasjer/uthus/anneks tillates oppført med maks mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 4 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus/anneks og bolighus skal i størst mulig grad ha samme materialvalg og byggestil.

Symbol som angir tomtenes avkjøring på plankartet er bindende for til hvilken veg tomtene skal ha atkomst til, men veiledende i forhold til plassering langsmed angitt veg.

3.1.2 Lekeplass

Felles lekeplass, ball-løkke, akebakke eller lignende med tilhørende bebyggelse kan opparbeides i områdene avsatt til grøntstruktur/friområde.



FORSLAG TIL PLANKART
FERSTAD OG LANGASEN
01.07.2015
Målestokk 1:1500



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGÅSEN.

Plan for reguleringsendring for Langåsen datert 08.04.94
Vedtatt av kommunestyret

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder - boliger
- Fellesområder
- Friområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fareområder

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Byggeområdene B1 - B3 skal benyttes til boliger
- 1.2 I boligområdene skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- 1.3 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en harmonisk karakter. Bygningene skal ha saltak. Bygningene tillates oppført i 2 etg. og loft. Kjeller og sokkel regnes som etg.
- 1.4 Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 m fra regulert vegkant. Utseendemessig skal det legges stor vekt på å tilpasse garasjen til den øvrige bebyggelsen. Takvinkel på garasje skal tilpasses bolig.

2. FELLESOMRÅDER

- 2.1 Fellesområdene F1-F2 skal benyttes til lek og opphold for alle beboerne i området.
- 2.2 Fellesområdet F3 er regulert til felles atkomstveg. På planen er vist med pil hvilke eiendommer som skal ha avkjørsel til felles atkomstveg.

3. FRIOMRÅDER

- 3.1 Området kan brukes til naturlig gangsti.

4. TRAFIKKOMRÅDER

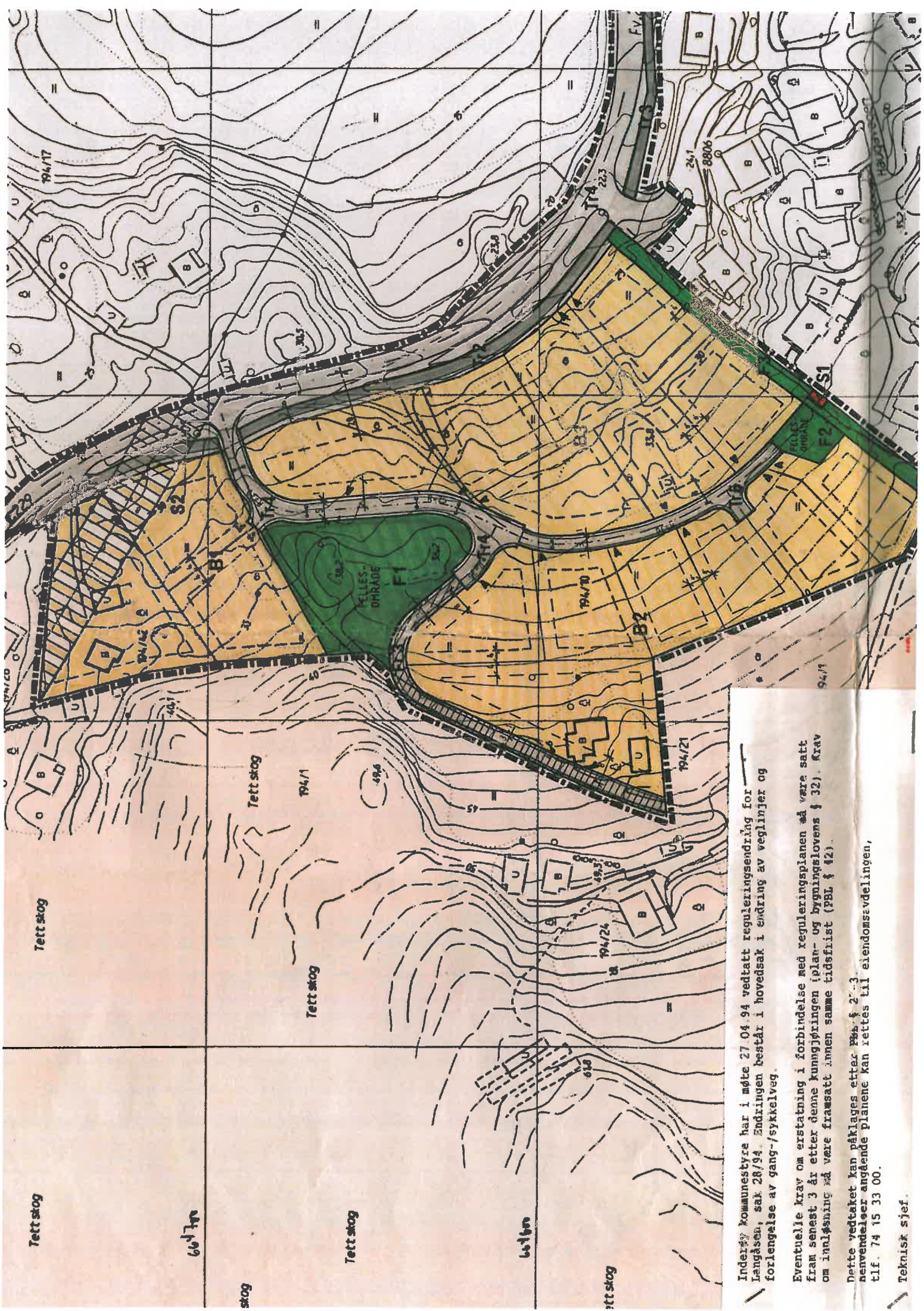
- 4.1 Trafikkområdene Tr1, Tr2 og Tr3 er regulert til gang- og sykkelveger. Trafikkområdet Tr4 og Tr5 er regulert til kjøreveg og busslommer.
- 4.2 Gang- og sykkelveg/fortau merket Tr3 må bygges ut innen 2-3 år etter at feltet er byggeklart.
- 4.3 Det anlegges kjøreveg som vist i planen. Hovedatkomsten Tr4 er regulert som samleveg med vegbredde 5 m, og Tr5 er 3 m bred.
- 4.4 Ved kryss mellom avkjørsler og offentlig veg må det ikke plantes busker, trær eller hekker ev. plasseres andre gjenstander som etter kommunens skjønn er til hinder for sikt eller på annen måte kan redusere trafikksikkerheten.
- 4.5 Det skal være fri sikt over en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegers planum.

5. SPESIALOMRÅDER

- 5.1 Område S1 skal benyttes til trafo.
- 5.2 Område S2 er siktsone ved Fv.229. Siktsonen skal opparbeides før boligbygging starter i feltet.

6. FELLESBESTEMMELSER

- 6.1 Eksisterende vegetasjon på tomter og fellesarealer skal i størst mulig utstrekning bevares. Er det ønskelig å fjerne mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av bygninger med nødvendig adkomst skal plan for utnyttning av tomtas ubebygde deler forelegges for og godkjennes av kommunen på forhånd.
- 6.2 Forstøtningsmurer skal normalt ikke være høyere enn 1 meter og utføres i naturstein.
- 6.3 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene kan gjøres av kommunen når særlige grunner foreligger.



Indersjø kommunestyre har i møte 27.04.94 vedtatt reguleringsendring for Langåsen, sak 28/94. Endringen består i hovedsak i endring av veglinjer og forlengelse av gang-/sykkelveg.

Eventuelle krav om erstatning i forbindelse med reguleringsplanen må være satt fram senest 3 år etter denne kunngjøringen (plan- og bygningslovens § 32). Krav om innløsning må være framsatt innen samme tidsfrist (PBL § 42).

Dette vedtaket kan påklages etter PBL § 2-3. Innvendinger angående planene kan rettes til eiendomsavdelingen, tlf. 74 15 33 00.

Teknisk sjef.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIENDOMMEN FERSTAD GNR 194 BNR 24

Rev. 07.08.95.

Kommunestyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder - Boliger
- Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Byggeområdet B1 er eksisterende boliger

1.2 Byggeområdene B2 og B3 skal benyttes til boliger

1.3 I boligområdene skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

1.4 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en harmonisk karakter. Bygningene skal ha saltak. Bygningene på byggeområdet B2 tillates oppført i 2 etg. + loft. Kjeller og sokkel regnes som etg. Bygningene på byggeområdet B3 tillates oppført i 1 etg. + sokkel.

1.5 Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 m fra regulert vegkant. Utseendemessig skal det legges stor vekt på å tilpasse garasjen til den øvrige bebyggelsen. Takvinkel på garasje skal tilpasses bolig.

2. FELLESONRÅDER

2.1 Det anlegges kjøreveg som vist i planen.

2.2 Kjøreveg er felles adkomst til boligområdene B1 - B3 og eiendommen 194/21.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Eksisterende vegetasjon på tomter skal i størst mulig utstrekning bevares.

3.2 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene kan gjøres av kommunen når særlige grunner foreligger.

