

## 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
  - Trafo
  - Lekeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Gang- sykkelveg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Parkering
3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Friområde
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
  - Friluftsområde

Planområdet består av følgende hensynssoner (§12-6)

- Bevaring kulturmiljø

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

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

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

#### 4.1 Utnytting

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på de forskjellige boligområdene.

Område	Tillatt bygningstype	Maksimal grad av utnytting
B17-1, B17-2, B17-3, B22-4, B23-4, B23-5, tomt 111/240, tomt 111/255, tomt 111/256	Flermannsbolig	40 %
B22-5, B22-6,	Tomannsbolig	40 %
Resterende tomter	Enebolig	30 %

#### 4.2 Byggehøyde

Boligene skal ha en mønehøyde/totalhøyde på maksimalt 7,5 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. For tomt B17-3 skal mønehøyde være maks 519,0 m.o.h.

#### 4.3 Uthus og garasje

Uthus og garasje skal hver maksimalt være på 70,0 m<sup>2</sup> BYA på tomter som bebygges med eneboliger. For øvrige boligtyper skal uthus og garasjer fortrinnsvis plasseres samlet eller i grupper. Størrelsen på uthus og garasje skal hver maksimalt være 30,0 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

Uthus og garasjer skal maksimalt ha en mønehøyde/totalhøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt tomta.

#### 4.4 Terreng og planering

Ved plassering av bygg tillates maksimalt fylling på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng. Unntak er for tomt B17-3.

#### 4.5 Utforming

På tomt 111/243, B17-3, B18-1, B21-1 B22-2, B22-3, B22-4, B23-1, B23-2, B23-3, B23-4, B20-1, B20-4 skal boligene ha sokkeletasje.

Uthus og garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg.

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

Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Eventuell utendørs lagring må plasseres på en tiltalende måte og skjermes mot innsikt.

#### 4.6 Byggegrense

Byggegrense langs vegene er 4,0 m fra formålsgrense. Byggegrensen gjelder ikke for garasjer. Disse kan plasseres inntil 2,0 m fra areal regulert til annen veggrunn eller friområder så lenge bygningen ikke er til hinder for frisiktsoner.

#### 4.7 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minst 2 biloppstillingsplasser til hver boligenhet. Eventuell utleieenhet skal i tillegg ha minst 1 biloppstillingsplass. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse.

#### 4.8 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.

#### 4.9 Massehåndtering

Det er ikke tillatt med midlertidig deponering og/eller bearbeiding av masser i planområdet, med unntak av massehåndtering i forbindelse med opparbeiding av tomtene innenfor planområdet.

#### 4.10 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt i reguleringsplanen. Utendørsplanen skal vise plassering av bygninger, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling og støttemurer. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

Plassering av uthus og garasje skal vises på utenomhusplanen sammen med byggesøknad på boligen, selv om dette ikke skal bygges samtidig.

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

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

### **6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2 og 14)**

- 6.1 Vei V4 og V5 er private. Øvrige veier er offentlige.

### **7 Grøntstruktur (§12-7 nr. 2)**

- 7.1 Friområdene internt i feltet skal være tilgjengelige for hele boligfeltet og kan innrettes med utstyr som fremmer bruken av områdene til lek.
- 7.2 Friområdene skal sikre allmennheten god tilgang til omkringliggende naturområder. Det tillates ikke privatiseringstiltak, inkludert private terrenginngrep (skjæring eller fylling), i grøntstrukturen.
- 7.3 I grøntstrukturen kan det legges ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes med tilsåing/beplantning.

### **8 Hensynssoner (§12-7 nr. 2 og 6 og 10)**

- 8.1 I området avsatt til bevaring av kulturmiljø finnes det forskjellige kulturminner fra nyere tid. Landskapet innen denne sonen skal ivaretas som i dag. Det må ikke forekomme tiltak innen denne sone uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene. Det er ikke tillatt med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Dersom det er ønskelig kan det lages avtaler for pleie av vegetasjonen.