

18. mai 2014

Reguleringsbestemmelser

Forslag datert 18/5 2014

1 Felles bestemmelser

1.1

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

1.2

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

1.3

Tilgjengelig boenhet

Minimum 50 % av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter.

1.4

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,2 parkeringsplass eller garasje pr. leilighet, minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

1.5

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering (inkl. sykkelparkering), gangforbindelser, uteopphold og beplantning/vegetasjon.

1.6

Det skal gjennomføres en geoteknisk prosjektering av boligbyggene innenfor område B1.

1.7

Veg m/fortau langs planområdet i sør skal ferdigstilles før siste boligbygg innenfor planområdet tas i bruk.

1.8

Boligene skal tilrettelegges for vannbåren oppvarming. Fjernvarmetilknytning skal fortrinnsvis velges.

1.9

Grenseverdiene for utvendig og innvendig støy angitt i Miljødepartementets ” T -1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” og tilhørende veiledning skal overholdes.

18. mai 2014

2 Planformål

2.1

Området disponeres til disse formål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B)
Garasjeanlegg (G)
Avfall, miljøtorg (M)
Lekeplass (L)

Samferdselsanlegg og
teknisk infrastruktur:

Parkeringsplass (P)
Kjøreveg, offentlig (V_o)
Fortau, offentlig

2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

3 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B)

3.1

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

3.2

Byggeområder for boliger B1 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks % BYA = 55 %.

3.3

Innenfor område B1 tillates oppført boliger og bygg for boder. Det tillates bygd maksimalt 44 boenheter.

3.4

Det tillates ikke bygd kjeller på bygningene.

3.5

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.

Boligene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader og ved saltak 30 grader.

Boligene innenfor formålsområdet skal ha samme takform.

3.6

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Bod kan være integrert i garasje. Frittliggende boder skal oppføres med maksimal gesimshøyde på 2,5 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4 m. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak.

18. mai 2014

Ved pulttak er maksimal høyde 3 meter.
Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

4 Garasjeanlegg (G)

4.1

Innenfor områdene tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære p-plasser.

4.2

Byggeområder for garasjeanlegg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

4.3

Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Garasjene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

4.4

Garasjene skal ha felles og ensartet utforming.

5 Avfall, miljøtorg

5.1

Innenfor områdene skal det anlegges et miljøtorg. Underjordisk anlegg skal velges.

6 Lekeplass

6.1

Arealet skal opparbeides til fellesareal for leik og uteopphold for alle beboerne i planområdet.

6.2

Området skal utstyres med minimum sittebenk, småbarnsvippe og sandkasse.

6.3

18. mai 2014

Arealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

7 Parkering

7.1

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser for alle beboerne i planområdet.

8 Kjøreveg, offentlig

8.1

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg

9 Fortau, offentlig

9.1

Området skal benyttes til offentlig fortau