

## DETALJREGULERING AV SAGSTUVEGEN 18 REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.12.17  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Nordbohus Byggservice AS, datert 06.01.17, senest endret <dato>.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg;  
    Boligbebyggelse, Garasjeanlegg for bolig, Lekeplass, Uteoppholdsareal, Energianlegg, Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur;  
    Kjøreveg  
    Gang-/sykkelveg
- Hensynssoner;  
    Sikringsone friskt
- Faresoner;  
    Høyspenningsanlegg

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal fremgår av plankartet og er satt til 55 %-BYA.

#### 3.2 Utforming

Det skal oppføres minimum 8 boenheter innen delfelt BKS.

Det tillates oppført 8 carporter/garasjer innenfor delfelt f\_G, i tillegg til oppstillingsplasser for bil og sykkel

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Balkonger kan tillates inntil 1 meter utenfor byggegrense, med unntak av mot f\_LEK.

Bebyggelsen skal utføres med saltak som hovedform. Innslag av andre taktyper tillates dersom hensynet til estetiske forhold og strøkets karakter blir ivaretatt. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 40 grader. Garasjer kan etableres med saltak, pulttak eller flate tak.

#### 3.3 Høyder

Delfelt BKS;

Gesimshøyde for saltak og andre takinnslag skal ikke overstige 8 meter (9 meter ved innslag av pulttak) over gjennomsnittlig målt terreng.

Maks mønehøyde, skal ikke overstige 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Delfelt f\_G;

Gesimshøyde på saltak og flate tak skal ikke overstige 3 meter, målt over gjennomsnittlig målt terreng. Gesimshøyden for pulttak skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 3.4 Universell utforming

Minimum 50 % av boenhetene skal utformes slik at de blir tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Alle boliger skal ha universelt utformet atkomst til felles uteoppholdsareal, parkering og lekeplass.

#### 3.5 Lekeplass

Innenfor areal avsatt til felles lekeplass f\_LEK tillates det oppført utstyr og bygg som er i tråd med intensjonene for en lekeplass. Småbarnslekeplass skal ha minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse. Plan for opparbeidelse av lekeplassen skal godkjennes av kommunen. Området tillates inngjerdet.

#### 3.6 Uteoppholdsareal

Innenfor areal avsatt til felles uteoppholdsareal f\_UT tillates det oppført utstyr og bygg som er i tråd med intensjonene for et uteoppholdsareal. Plan for opparbeidelse av uteoppholdsarealet skal godkjennes av kommunen. Området tillates inngjerdet.

#### 3.7 Renovasjon

f\_R er felles for BKS og skal brukes til bunntømte containere. Disse skal ha universell utforming.

#### 3.8 Energianlegg

o\_T er avsatt for oppføring av ny nettstasjon.

#### 3.9 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ved nybygging skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proposjonering, høyde, takform, materialbruk, farger mv. Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal med andre ord utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal også underordne seg områdets topografiske særpreget. Både nær- og fjernvirkning samt evt. fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m. skal vurderes opp mot dette.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg

Innenfor området o\_V skal det anlegges offentlig veg. Innenfor området f\_V skal det anlegges felles adkomst til boligene innenfor BKS.

### 4.2 Gang-/sykkelveg

Innenfor området o\_GS skal det anlegges offentlig gang-/sykkelveg.

## § 5 HENSYNSSONE – SIKRINGSSONE FRISIKT

6.1 Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belyningsstolper og trestammer kan aksepteres.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Tekniske planer

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp. Utbyggingsavtale skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

### 7.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld ( LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag ( LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/  
underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker,  
se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

### 7.3 Lekeplass og Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse kan gis skal lekeplass f\_LEK og uteoppholdsareal f\_UT være ferdig opparbeidet

### 7.4 Fremmede arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.

### 7.5 Automatisk freda kulturminner og automatisk freda samiske kulturminner

Den generelle aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner og automatisk freda samiske kulturminner jf. Kml §§ 3, 4, 5 og 6, skal videreformidles til de som skal utføre arbeidet med utbygging innenfor planområdet.