

REGULERINGSPLAN FOR FORBREGD-LEIN DEL III

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 18.10.2012

1 Fellesbestemmelser.

1.1 Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (§12-5 pkt 3)

- Naturområde – grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner

- Sikringssone – frisikt
- Båndlegging etter lov om kulturminner

1.2 Tidligere planvedtak

Reguleringsplanen gjelder foran følgende tidligere reguleringsvedtak:

- Reguleringsplan Forbregd/Lein, del III, vedtatt 19.12.1984.

1.3 Automatisk fredede kulturminner

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

1.4 Støy

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

1.5 Byggegrenser

Byggegrenser mot regulert veg er som vist på plankartet.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg kan, uavhengig av byggegrense, plasseres med portvegg minimum 5,0 m fra vegkant eller sidevegg 2,0 m fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

2 Bestemmelser til arealformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhets-hensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Som hovedregel skal alle husene oppføres som trehus. Innslag av andre materialer kan tillates under forutsetning av at trematerialer er dominerende. Variasjon mellom stående og liggende trepanel tillates.

Utnyttelsesgrad for tomtene settes lik 35 % BYA. Dette innbefatter parkering (to plasser per boligenhet) som beregnes med 15m² per p-plass eller som garasje med maks BYA 50m².

Boliger med saltak kan oppføres med maks mønehøyde på 9 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takvinkel skal være mellom 27 og 40 grader. Takoppløft eller ark på inntil 1/3 lengde av takflaten kan tillates.

Boliger med pulttak skal ha takfall som følger terrenget og takvinkel mellom 10 og 25 grader. Største tillatte gesimshøyde ved pulttak er 8,0 m på høyeste fasade over planert terreng.

Garasjer kan ha maks gesimshøyde på 4 m. og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Garasjer med saltak skal ha en takvinkel på minimum 27 grader.

Boliger i område B2 og B3 skal ha tilgjengelig boenhet i hht Byggteknisk forskrift, TEK 10 § 12-2: Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangadkomst.

Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Boliger i område B3, B4 og B6 skal ha avkjørsel fra interne veger i feltet og ikke fra Moholtvegen. Plassering av adkomst til de enkelte tomtene fastsettes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

2.1.2 Barnehage

Området benyttes til offentlig kommunal barnehage. Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, dvs at de er tilgjengelige og kan benyttes av brukere med ulike funksjonshemminger uten spesielle innretninger for disse.

Parkeringsdekning skal være min:

- 0,2 biloppstillingsplasser per barn.
- 0,2 oppstillingsplass for sykkel per ansatt.
- Minimum 5 % av plassene skal imøtekomme kravene til universell utforming

2.1.3 Uteoppholdsareal

Området skal benyttes til offentlig uteoppholdsareal. Det tillates ikke bygging i området.

2.1.4 Lekeplass

Området skal benyttes til offentlig lekeplass. Eksisterende anlegg i området skal benyttes til balløkker, (skøyteis på vinteren). Utenfor disse banene skal området opparbeides og bygges med lekeapparat og anlegg som naturlig hører med til den angitte bruken av området (minimum huske, sandkasse og benk). Opparbeidelse og utrustning av lekeplass skal være ferdigstilt innen første innregulerte bolig tas i bruk

Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maks 55 Lden, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

Sør-østre del av lekeplass skal være universelt utformet og være tilrettelagt med tilgjengelig adkomst i hht TEK 10 § 8-7.

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

2.2.1 Kjøreveg

Områdene **o_kjøreveg** er offentlige kjøreveger, **kjøreveg** er privat adkomst til tomt innerst i B6.

2.2.2 Gang-/sykkelveg

Områdene er offentlige gang-/sykkelveger.

2.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene omfatter grøntareal i veggrunn langs offentlig veg, Moholtvegen.

2.2.4 Kollektivholdeplass

Området skal benyttes som busslomme.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Naturområde - grønnstruktur

Områder omfatter areal som er båndlagt med tanke på registrerte fornminner, samt noe areal som naturlig tilhører dette, og som er lite egnet for bygging. I båndleggingssonen tillates ikke bygging.

2.3.2 Vegetasjonsskjerm

I området skal det opprettholdes vegetasjon, for å skjerme mellom balløkke og boliger.

2.4 Hensynssoner

2.4.1 Sikringszone – frisikt

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, bør være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for hindringer.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten.

2.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

I reguleringsplanområdet er det registrert automatiske fredete kulturminner i form av et gravfelt, en steinstreng, rydningsrøyser og en hulveitrase. Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.