

24. september 2013

Reguleringsbestemmelser

Forslag datert 24/9 2013

Revidert 17.12.13

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

Uteområdene skal være universelt utformet.

1.3

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.

1.4

Parkeringsareal skal oppdeles og skjermes med beplantning.

1.5

Forbikjøringslomme i Fløytarvegen ved avkjørsel til bensinstasjon skal etableres før forretnings- og/eller boligområdet tas i bruk.

2 Planformål

2.1

Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B)
Garasjeanlegg for bolig (G)
Forretninger (F)
Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BS)
Lager (LA)
Renovasjonsanlegg (R)
Kommunalteknisk anlegg (K)
Lek/Uteopphold (LU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg
Parkeringsplass (P)
Gang- sykkelveg
Annen veggrunn, -grøntareal

24. september 2013

Hensynssoner Sikringssone--frisikt

2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnyttet til formål som vist på reguleringsplanen.

3 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B)

3.1

Bestemmelser felles for B1 og B2:

Boligene innenfor planområdet skal ha samme takform.

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

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

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

Golvnivået i 1. etasje på boligene skal være over 3,3 m.o.h (NN 54)

Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet.

3.2

Bestemmelser for byggeområde B1:

Byggeområder for boliger B1 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 80 %.

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 23 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Alle boenhetene i 1. etasje skal være tilgjengelige boenheter.

Boligene kan tillates oppført med pulttak og flatt tak.

Bygningen merket hus A på plankartet kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 10 meter. Bygningen merket hus B på plankartet kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 13 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

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

24. september 2013

3.3

Bestemmelser for byggeområde B2:

Byggeområder for boliger B2 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 80 %.

Innenfor område B2 tillates oppført inntil 10 boenheter med tilhørende boder, svalganger, heishus og parkering.

Boligen kan tillates oppført med pulttak og flatt tak.

Bygningen merket hus C på plankartet kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 12 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader. 1. etasje kan benyttes til parkering.

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

4 Garasjeanlegg for bolig (G)

4.1

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

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

Garasjene tillates oppført med flatt tak eller pulttak.

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

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

4.2

Garasjene skal ha felles og ensartet utforming.

5 Forretninger

5.1

Byggeområder for forretninger skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 80 %.

Innenfor området tillates det oppført forretningsbygg med tilhørende varemottak og bygg for håndtering av avfall. Deler av arealet tillates også nytt til kjøreveg for varetransport og avfallshåndtering

24. september 2013

Forretningsbygget tillates oppført med pulttak og flatt tak. Bygningen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

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

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

6 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BS)

6.1

Byggeområder for bensinstasjon/vegserviceanlegg skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 50 %.

Innenfor området tillates det oppført bygninger og anlegg knyttet til bensinstasjon og vegserviceanlegg.

Bygningene tillates oppført med pulttak og flatt tak. Bygningen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

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

7 Lager

7.1

Byggeområder for lager skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 100 %.

Innenfor området tillates oppført boder. Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

8 Renovasjonsanlegg

8.1

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

9 Kommunalteknisk anlegg

9.1

Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg. Området kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

24. september 2013

10 Lek/uteopphold

10.1

Arealene skal opparbeides til fellesareal for leik og uteopphold.

Områdene skal utstyres med minimum tre lekeapparater, evt. to lekeapparater og sittebenk.

Lekeplassen skal sikres med gjerde mot elva.

Arealene skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

11 Kjøreveg

11.1

Kjøreveg i nord skal nyttes som offentlig adkomstveg til boliger. Kjøreveg på fremsiden av forretning skal nyttes som privat adkomstveg til parkeringsplass.

12 Parkeringsplass

12.1

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

13 Gang-/sykkelveg/fortau (offentlig)

13.1

Områdene skal nyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Områdene skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

14 Sikringssoner – Frisikt

14.1

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken.

Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.